



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UMa

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE UMv

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	16
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	33
Article 7 : Stationnement des véhicules	37
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	43
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	44
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	45
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	46
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	49

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

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

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer** »,
- Les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.
- Les « **Éléments de patrimoine, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par **les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES »**. Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Toutefois, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet lorsque ce dernier prévoit la réalisation d'une voie commune assurant la desserte de plusieurs lots.

REGLEMENT | ZONE UMv

Caractère dominant de la zone UMv

La zone UMv correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Montberon. La zone UMv se compose de trois secteurs :

- > **Le secteur UMv1** recouvre le tissu historique du bourg de Montberon, où le règlement favorise la diversification des fonctions urbaines et le prolongement des formes urbaines et architecturales traditionnelles.
- > **Le secteur UMv2** correspond aux terrains au contact du centre historique où le règlement autorise la densification et l'évolution des tissus vers des formes urbaines plus compactes.
- > **Le secteur UMv3** couvre les terrains en périphérie immédiate du centre bourg où l'évolution des formes urbaines est plus modérée et selon des modalités assurant une transition avec les autres tissus bâtis plus jardinets.

Vocation générale de la zone UMv

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

La zone UMv est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels lié à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « **RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES** » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

La zone UMv est concernée également par **un périmètre de diversité commerciale et un périmètre de diversité de l'habitat**. Les terrains concernés sont repérés sur un document graphique spécifique du règlement (voir Pièce n° 3.2.3 du PLU).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières.
- Les constructions destinées à l'agriculture, aux commerces de gros et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités à des conditions particulières »).
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », sont interdites les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les dépôts et stockages de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Dans les secteurs UMv1, UMv2 et UMv3, le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** », « **Élément de patrimoine bâti à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension 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, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

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

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Prescriptions applicables aux commerces

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

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **Périmètre de diversité de l'habitat** » :

> **Pour les terrains couverts par des OAP sectorielles, les nouvelles opérations ou constructions respectent** la part minimale de logements sociaux fixée dans le volet programmation de chacun des secteurs couverts.

> En dehors des périmètres d'OAP, les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat qui représentent une superficie égale ou supérieure à 400 m² de surface de plancher ou comprenant 5 logements ou lots et plus, doivent comporter au minimum **40% de logements sociaux**, dont 30% minimum de logements à usage locatif très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements à usage locatif intermédiaires sociaux (PLS). Le pourcentage de 40% de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- **Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
Les règles d'implantation par rapport aux voies édictées ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.

S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur, sans la dépasser dans le cas où l'implantation projetée excède les possibilités autorisées dans la zone ou le secteur.
- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.**
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UMv1

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMv1	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Bande A (16 m depuis la voie)	Non réglementée
	Bande B (Au-delà de 16 m)	ES inférieure ou à égale à 15% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (16 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1). H inférieure ou égale à 10 m (R+2) pour les bâtiments dont les étages courants ont une épaisseur inférieure ou égale à 13 mètres. Le modèle d'implantation et d'insertion des constructions "Façade sur rue" fixe une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions.
	Bande B (Au-delà de 16 m)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone définie, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre.	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.2 Dispositions applicables au secteur UMv2

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMv2	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Bande A (20 m depuis la voie)	ES inférieure ou à égale à 70% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
	Bande B (Au-delà de 20 m)	ES inférieure ou à égale à 30% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (20 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
	Bande B (Au-delà de 20 m)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre.	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une seule limite séparative En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.3 Dispositions applicables aux secteurs UMv3

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMv3	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Bande A (20 m depuis la voie)	ES inférieure ou à égale à 60% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
	Bande B (Au-delà de 20 m)	ES inférieure ou à égale à 30% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum par logement. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (20 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
	Bande B (Au-delà de 20 m)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre.	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une limite séparative En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.4 Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

4.4.1 Définition

Sont définies ci-après les **dispositions applicables aux aménagements et aux constructions en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies** existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone. Chacun des modèles précisent les règles spécifiques à respecter en matière :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades bâtis ;
- de traitement des accès et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques.

4.4.2 Modalités d'application

Chaque projet doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis, ou admis sous conditions dans la zone.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade du terrain.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, le porteur de projet doit justifier l'application du ou des modèle(s) choisi(s). Ceux-ci sont appréciés un à un.

Dans tous les cas, le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

4.4.3 Règles applicables aux constructions nouvelles

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux autres activités secondaires ou tertiaires, et pour les sous-destinations bureau, commerces et activités de services.

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

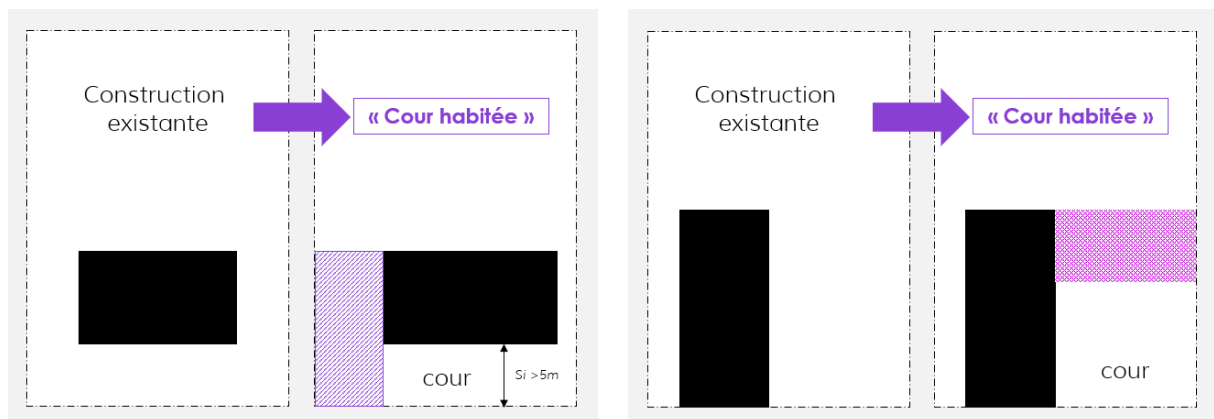
4.4.4 Règles applicables pour les constructions existantes (extension et annexes)

Des règles particulières s'appliquent pour l'extension des constructions existantes et l'implantation d'annexes pour chacun des modèles architecturaux admis ou non dans la zone UMv.

Lorsqu'une construction principale existante correspond à un modèle autorisé mais qu'elle est non conforme à certaines règles du modèle, les projets d'évolution (extension ou surélévation) doivent respecter les dispositions réglementaires du modèle choisi dans le but d'améliorer la conformité de la construction principale existante.

Lors de l'évolution d'une construction existante, l'implantation d'une extension ou d'une annexe doit donc permettre de se rapprocher de l'un des modèles autorisés dans la zone. Il est également possible, via l'implantation d'une extension ou d'une annexe, de changer de modèle.

Exemple : une maison existante dont l'implantation se rapproche des modèles « pignon sur rue » ou « jardinet à l'avant » à laquelle est ajoutée une extension créant une cour à l'avant au contact de la voie doit se conformer au modèle « cour habitée ».



4.4.5 Règles particulières pour le modèle "Façade sur rue"

Pour le modèle « Façade sur rue », les règles applicables se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B.

Chaque bâtiment n'étant pas exclu du champ d'application des modèles, doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 8 mètres (R+1) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur est supérieure ou égale à 8 mètres (R+1) relève des modèles de « catégorie B ».

Chaque règle d'implantation et d'insertion du modèle « Façade sur rue » est suivie d'une indication (en italique) précisant si la règle est applicable uniquement aux constructions relevant de la catégorie A, ou uniquement applicable aux constructions relevant de la catégorie B, ou si la règle est commune et applicable aux catégories A et B de constructions.

S'il existe plusieurs bâtiments sur un projet ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

4.4.6 Les modèles architecturaux admis dans la zone UMv

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UMv1, UMv2 et UMv3 :

	UMv1	UMv2	UMv3
Façade sur rue - Catégorie A	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Façade sur rue - Catégorie B	Autorisé	Interdit	Interdit
Pignon sur rue	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Cour habitée	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Jardinet à l'avant	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Jardin à l'avant	Interdit	Interdit	Interdit
Second rang	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Les dispositions applicables à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions sont définies ci-après, sous la forme d'une fiche pour les constructions nouvelles et une fiche pour les constructions existantes.

Catégorie A (tout projet inférieur à **300m²** de surface de plancher)

Catégorie B (tout projet supérieur à **300m²** de surface de plancher)



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

(Catégorie A et B)

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. (Catégorie A et B)

Une construction annexe qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale sur la limite d'emprise de la voie. (Catégorie A)

L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 90% de la largeur du terrain sur voie.

(Catégorie B)

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade principale, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie, doit comporter au **minimum 15% de sa surface percée par des ouvertures** (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage. Le rez-de-chaussée et tous les étages doivent présenter des ouvertures. (Catégorie A et B)

Les ouvertures de la façade principale implantée sur la limite d'emprise de la voie (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter **un encadrement autour de leur structure**. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale. (Catégorie A et B)

Les coffres saillants de volets roulants sont interdits (Catégorie A).

Les fenêtres ouvrant sur rue doivent respecter des proportions traditionnelles plus hautes que larges (Catégorie A)

La façade doit comporter **un élément de modénature marquant la corniche de toiture**, pouvant être traité de façon traditionnelle ou contemporaine. (Catégorie A)

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade principale implantée sur la voie. (Catégorie B)

La construction doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction : le socle (rez-de-chaussée), les étages courants et la partie sommitale (le dernier niveau) de la construction. (Catégorie B)

La hauteur minimale du RDC est fixée à **3m**. (Catégorie B)

La façade sur rue doit traduire par sa composition un rythme qui rappelle le tissu originel de centre bourg en lanière (épandage des étages, variation des revêtements de façade, rythme des fenêtres et loggias...) afin de maintenir un caractère villageois (Catégorie B)

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route départementale (RD15) : l'accès voiture doit être suffisant large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité

(Catégorie A et B)

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre. (Catégorie A).

Ces hauteurs peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines. (Catégorie A)

Un espace de retournement à la parcelle doit être mis en place si l'accès se fait depuis la route départementale (RD15), afin de ne pas sortir en marche arrière.

(Catégorie B)

Les clôtures sur voie sont traitées conformément aux dispositions suivantes (Catégories A et B) :

UMv1	UMv2	UMv3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à claire voie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0.60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

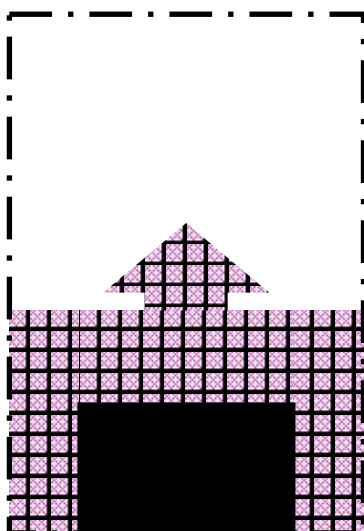
TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS VICINES DES LIEUX



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « façade sur rue », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

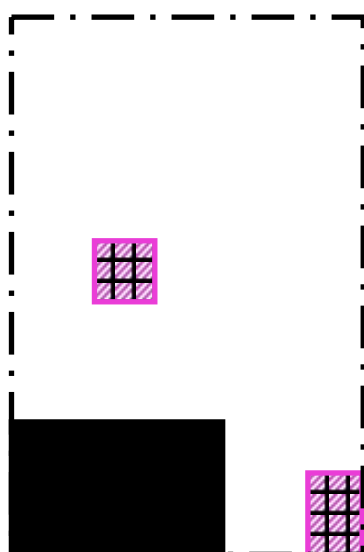


- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Les extensions sont privilégiées en continuité du bâti existant afin de conserver la proportion plus profonde que large du bâti existant perpendiculaire à la voie.
- > Un recul ponctuel par rapport à la voie est admis pour permettre la réalisation d'une place de stationnement.

Figure 1 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « façade sur rue », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre.
- > Les constructions des annexes peuvent être implantées à l'alignement sous réserve que la façade orientée sur la voie présente un traitement soigné. Les ouvertures sur cette façade présente un encadrement.

Figure 2 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante.

UMv

Pignon sur rue



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'une des façades les plus étroites de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

Une construction annexe implantée sur la limite d'emprise de la voie ne satisfait pas l'obligation d'implanter la construction principale sur la limite d'emprise de la voie.

Les bâtiments sont implantés sur la limite de voie ou d'emprise publique (alignement) sur un linéaire maximum du terrain fixé pour chacun des secteurs de zone UMv :

UMv1	UMv2	UMv3
70% de la largeur du terrain sur la voie	50% de la largeur du terrain sur la voie	40% de la largeur du terrain sur la voie

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance.

Les ouvertures visibles depuis la rue (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, **doivent comporter un encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

Les fenêtres ouvrant sur rue doivent respecter des proportions traditionnelles plus hautes que larges.

La façade doit comporter **un élément de modénature marquant la corniche de toiture**, pouvant être traité de façon traditionnelle ou contemporaine.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la RD : l'accès voiture doit être suffisamment large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité. Un espace de retournement à la parcelle doit être mis en place.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous.

UMv1	UMv2	UMv3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La plantation d'au moins un arbre de petit à moyen développement est exigée. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

L'espace laissé libre au contact de la voie doit être traité en partie en espace vert planté. Le pourcentage exigé varie en fonction des secteurs de la zone :

UMv1	UMv2	UMv3
30% de l'espace visible depuis la rue doit être planté		50% de l'espace visible depuis la rue doit être planté

UMv

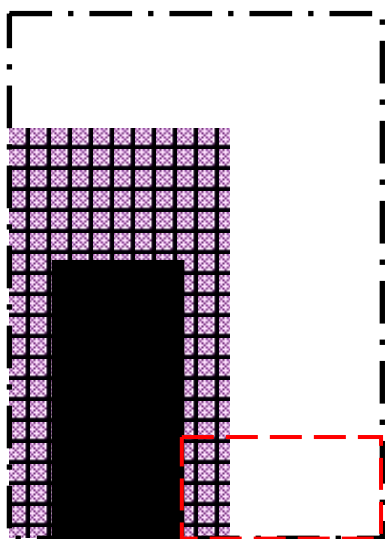
Pignon sur rue

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon sur rue », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



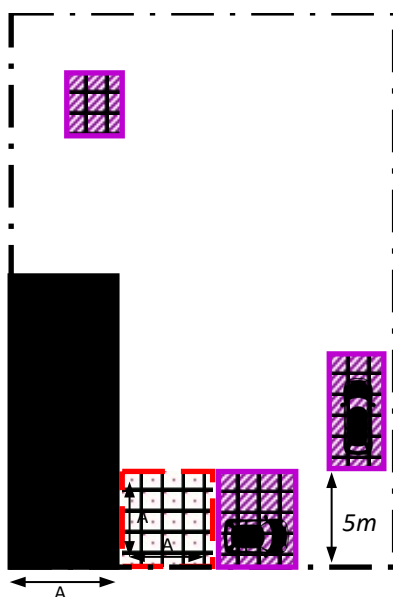
> Les extensions sont privilégiées en continuité du bâti existant afin de conserver la proportion plus profonde que large du bâti existant perpendiculaire à la voie.

> Les extensions ne peuvent pas être implantées à l'alignement et elles ne doivent pas conduire à rompre totalement l'espace laissé libre entre la construction principale et la limite séparative.

Figure 3 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon sur rue », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



> L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre.

> L'implantation des annexes doit conserver un espace libre vis-à-vis de la construction principale, d'une distance et d'une profondeur au moins égale à la largeur du pignon sur rue (mesuré « A » sur le schéma).

> Les garages implantés sur la limite séparative opposée à celle occupée par la construction principale respectent avec une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Figure 4 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

UMv

Cour habitée



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

La construction principale doit être implantée de telle manière qu'elle dégage une cour au contact de la voie qui doit être **d'au moins 15 m²** et d'une profondeur minimum **de 5 mètres**.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIES

La façade principale du bâtiment est implantée de façon sensiblement **parallèle à la voie**.

Les ouvertures de la façade principale implantée face à la voie (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter un **encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route départementale (RD 15), l'accès voiture doit être suffisant large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous :

UMv1	UMv2	UMv3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

> Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

> La cour doit comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie. De plus, la plantation d'arbres ou d'arbustes est exigée en fonction des zones comme décrit ci-dessous :

UMv1	UMv2	UMv3
Si la cour a une surface supérieure à 100m² , la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée.	Si la cour a une surface supérieure à 80m² , la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée.	

UMv

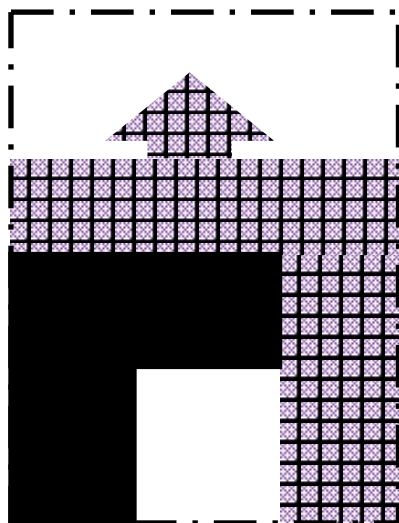
Cour habitée

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

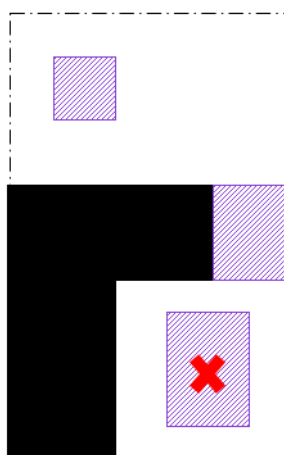


- > Toute implantation qui prolonge ou complète la cour au contact de la voie
- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.

Figure 5 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



- Annexe venant rompre le vide de la cour
- Sauf piscine

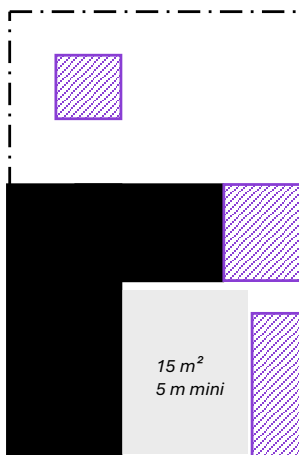


Figure 6 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante.

> L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre.

> L'implantation d'une annexe visible depuis la voie doit prendre en compte l'organisation du bâti sur le terrain. Elle doit être conçue comme un accompagnement ou un prolongement des constructions existantes sans mettre en péril la lecture de la cour d'un seul tenant au contact de la rue.

> Sous réserve de ne pas contredire les dimensions minimales exigées par le modèle « cour habitée », les annexes peuvent être implantées à l'alignement. Dans ce cas, la façade orientée sur la voie ne comporte pas de porte de garage.

> Les piscines non couvertes sont admises au sein de l'espace libre formant la cour.

UMv

Jardinet à l'avant

CONSTRUCTIONS NOUVELLES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La construction principale doit être implantée en recul compris entre 1m50 et 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie dégagant un espace libre de représentation à l'avant de la parcelle.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade principale du bâtiment est implantée de façon sensiblement **parallèle à la voie**.

Les ouvertures de la façade principale implantée face à la voie (baies vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter un **encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route départementale (RD 15), l'accès voiture doit être suffisamment large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous :

UMv1	UMv2	UMv3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Le jardinet doit être composé d'arbustes ou d'arbres de petit ou moyen développement. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

L'espace libre à prévoir entre la voie et la construction principale doit être traité en partie en espace vert planté. Le pourcentage de plantation exigé varie en fonction des zones, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

UMv1	UMv2	UMv3
Le jardinet situé à l'avant doit être traité en espace vert planté sur au moins 50% de son emprise .		Le jardinet situé à l'avant doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise .

UMv

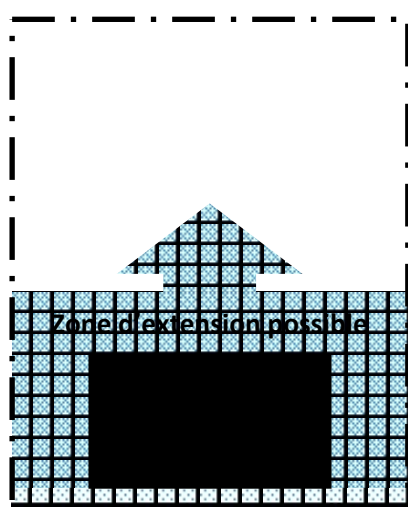
Jardinet à l'avant

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Les extensions sont implantées sur la ligne de la construction existante.
- > La construction principale peut être étendue de manière ponctuelle dans la marge de recul par rapport à la voie, sous réserve de ne pas contredire les surfaces minimales d'espaces verts exigés par le modèle « jardinet à l'avant » (50% ou 60% minimum d'espace vert selon les zones).

Figure 7 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :

- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre.
- > Les annexes sont implantées sur la ligne de la construction existante ou un recul minimal de 5 mètres mesurés par rapport à la voie.
- > Seules les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement.

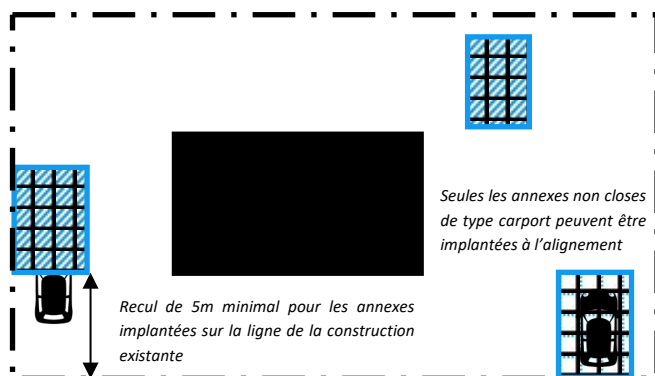


Figure 8 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante.

UMv

Second rang

CONSTRUCTIONS NOUVELLES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La construction principale doit être implantée à l'arrière d'une construction existante.
- > Un accès et une allée sont créés pour desservir la nouvelle construction.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > L'insertion de la construction principale et l'implantation de ses ouvertures (fenêtres, baies) doivent permettre de limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > **Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 40 mètres** mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.
- > La limite de l'accès donnant directement sur la voie doit être traitée soit :
 - par une annexe non close de type carport qui peut être implantée au contact de la voie,
 - par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres,
 - par un porche traversant une construction implantée en premier rang ;
- > L'aménagement de l'accès (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

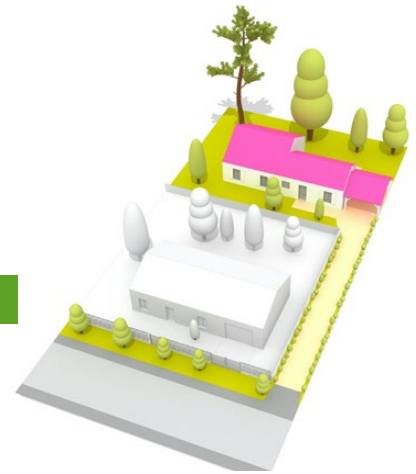
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > Le traitement de l'allée doit être composé, sur ces abords, d'une bande plantée intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou la totalité de l'allée, sauf si la construction est desservie par un porche.

UMv

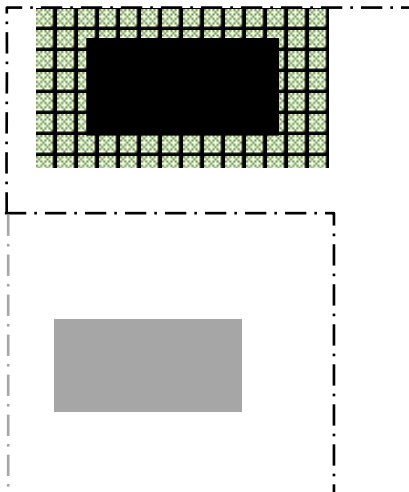
Second rang

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

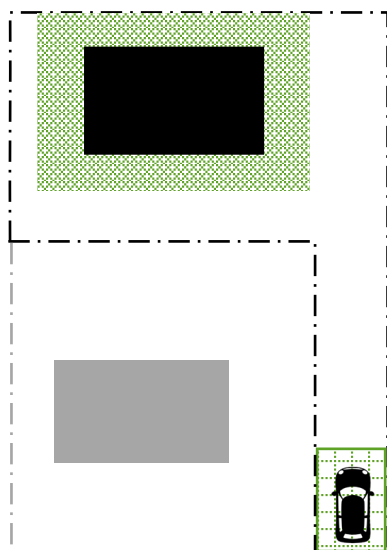
Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Second rang », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



> L'implantation des extensions est libre.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Second rang », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



> L'implantation des annexes est libre.

> Les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement au droit de l'accès.

Figure 10 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante.

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâti à protéger**" 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 accompagne 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, paysager ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, 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 :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur proportion.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

Les talus générés par les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur inférieure ou égale à 0.80 m.

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé, il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

Les enduits doivent être :

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

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

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

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le secteur UMv1

Les toitures des constructions doivent être à deux pans minimum et inclinées au maximum de 35 %.

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas.

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

Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés dans chacun des cas suivants :

- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 25% de la surface totale de la toiture).

La toiture des annexes doit comporter au minimum 1 pan de toiture présentant une pente de 35 % maximum. La couverture des toitures en pente doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire. Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 30 m². La couverture de ces annexes peut être réalisée avec des matériaux autres que la tuile.

Dans les secteurs UMv1, UMv2 et UMv3

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

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

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

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

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLÔTURES SUR RUE	CLÔTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
DANS TOUTE LA ZONE UMv	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).	
	Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.
	Les clôtures sur voie sont réglementées à travers les dispositions associées à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions admis dans la zone (Voir article 4.4.6).	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : > d'un mur plein enduit des 2 côtés et traité en cohérence avec la construction principale. > d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. > d'un grillage. > d'un mur surmonté de tout autre dispositif <u>En limite des zones agricoles (A) ou naturelle et forestière (N)</u>, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage. Sauf si mur préexistant.

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

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

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à condition d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.
- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluristrate).
- > 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.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

6.3.1 Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre.

Dans le cas d'opération d'ensemble, pour les projets de constructions d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les dispositions du paragraphe 6.3.2 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², et non conformes aux surfaces minimales exigées et aux projets de construction de piscines

Lorsqu'une part minimale de pleine terre est à réaliser dans la marge de recul imposée aux constructions, celle-ci est calculée sur la portion de terrain située entre la limite d'emprise de la voie de desserte et la ligne d'implantation définie par la façade de la construction principale orientée vers cette voie.

6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m²	Surface du terrain comprise entre 150 m² et 500 m²	Surface du terrain supérieure à 500m²
Secteur UMv1	5% de pleine terre	10% de pleine terre	
Secteur UMv2	5% de pleine terre	15% de pleine terre	
Secteur UMv3	5% de pleine terre	20% de pleine terre	25% de pleine terre

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les thuyas, cyprès et lauriers cerise sont interdits.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature imposées au projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, les places.

Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « Terrains bâtis boisés », les dispositions suivantes sont applicables :

- > Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives.
- > Au moins 50% des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 100 m² de surface de pleine terre.
- > Toute coupe et abattage d'arbres doit être compensé par des plantations comparables (essences, taux de boisement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

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

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

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

6.7. Traitement des coffrets techniques

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

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation et/ ou de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

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

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain à une distance maximale de 500 mètres. A défaut, elles ne peuvent être déroguées 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 exigé est comptabilisé 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.151-46 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 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans le secteur UMv1				
Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher		
		Places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot ou par logement)	Aucune place supplémentaire n'est exigée	
	Hébergement	0,3 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	Aucune place n'est exigée		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place n'est exigée		
	Hébergement hôtelier et touristique	Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée	
		Au-delà de 200 m² de surface de plancher	1 place par logement ou chambre	
	Cinéma	Aucune place n'est exigée		
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	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 m² de surface de plancher	Aucune place n'est exigée
	Bureau		Au-delà de 200 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de SDP
	Centre des congrès	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.		

Dans le reste de la zone UMv (à l'exception du secteur UMv1)
Obligations de création de place de stationnement

Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement	
Habitation	Logement	1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher	2 places minimum par logement
		Places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot ou par logement)	0,2 place
	Hébergement	0,3 place par logement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ²	
	Restauration	2 place par tranche de 20 m ² de salle de restauration	
	Commerce de gros	1 place par tranche de 60 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ²	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par logement ou chambre	
	Cinéma	Aucune place n'est exigée	
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Voir article 7.4	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	1 place par tranche de 100 m ²
	Bureau		1 place par tranche de 50 m ²
	Centre des congrès		1 place par tranche de 100 m ²

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS

ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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

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

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

La conception des accès devra :

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

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

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

Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes et qui desservent 4 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

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

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique,
- > 5 m pour une circulation à double sens.

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

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

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

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

10.1 Eau potable

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

10.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans

disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur

maximale des constructions, ...) qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique sur laquelle le projet prend accès.

Modalités de calcul

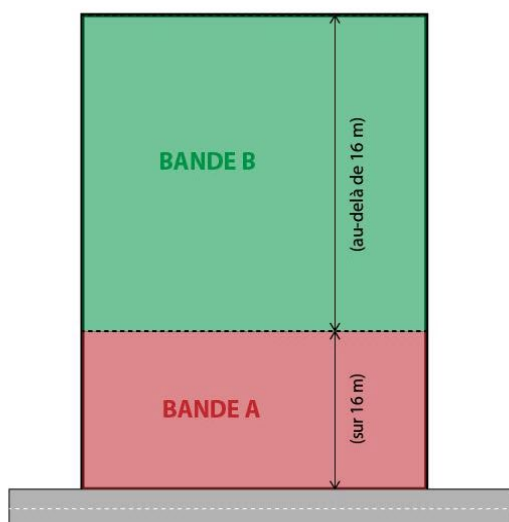
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

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

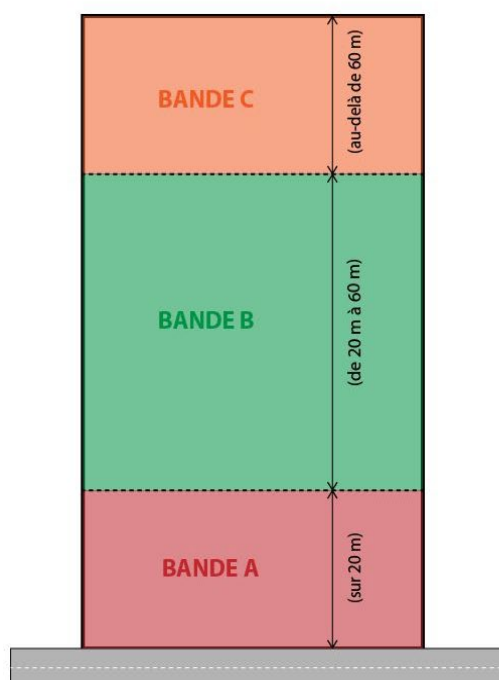
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

> Bande C : comptée au-delà de la bande B, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Secteur UMv1



Secteur UMv2 et UMv3



Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

En cas d'unité foncière « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Bâtiment

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

Bonus de constructibilité

Un bonus de constructibilité est autorisé par bâtiment dans les secteurs UMv1 si l'épaisseur des étages courants est inférieure ou égale à 13 mètres.

Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans certaines zones du PLU, un bonus d'emprise au sol supplémentaire peut être mis en œuvre dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m². Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, en œuvre en une ou plusieurs autorisations.

Pour les copropriétés, le bonus peut bénéficier à chaque lot.

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.

Étage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Épaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

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

Façade :

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

Faîtage :

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

Fossé :

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

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres,

notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;

- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

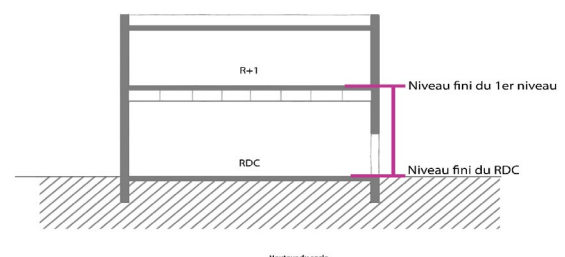
Grille ouvragée :

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

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



Modalités de calcul : les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries

d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'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 façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

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

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

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

Loggia :

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

Modèles architecturaux

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et

valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions et aménagements.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux extensions et annexes des constructions existantes*.

Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publique* s'appliquent à l'ensemble des voies ou emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions s'appliquent aux voies existantes et aux voies à créer. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Présentation des modèles d'insertion et d'implantation des constructions

Le modèle « Façade sur rue » :

Ce modèle impose une continuité visuelle du front bâti où l'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.



Le modèle « Pignon sur rue » :

Ce modèle oblige que l'une des façades les plus étroites de la construction principale soit implantée sur la limite d'emprise des voies. Les bâtiments (façade principale et annexes) ne doivent cependant pas occuper l'intégralité du linéaire sur voie du terrain. Des plantations sont à intégrer au sein des espaces non bâtis visibles depuis la rue.



Le modèle « Cour habitée » :

Ce modèle impose que l'une des façades de la construction principale soit implantée sur la limite d'emprise de la voie et de manière à dégager une cour au contact de la voie. Cette cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses cotés.

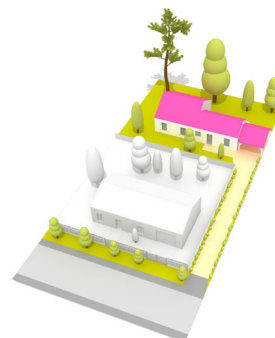


Le modèle « Jardinnet à l'avant » :

Ce modèle se caractérise par une construction principale implantée en recul de l'emprise de la voie permettant ainsi de dégager un espace libre propice à l'aménagement d'un jardinnet à l'avant. Ce jardinnet doit être composé de fleurs, d'arbustes et d'arbres de petit ou moyen développement.



Le modèle « Second rang » : Ce modèle a pour particularité d'implanter la construction principale à l'arrière d'une construction existante. La construction est desservie par un chemin d'accès qui peut potentiellement prendre la caractéristique d'une voie en fonction de la longueur ou de sa fonction.



Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de

revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.2

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UMj

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE UMj

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	16
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	32
Article 7 : Stationnement des véhicules	37
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	42
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	43
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	44
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	45
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	48

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général).
- Les secteurs affectés par les risques d'inondations.

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer** ».
- Les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.
- Les « **Éléments de patrimoine, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par **les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES »**. Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, **les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière** en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE UMj

Caractère dominant de la zone UMj

La zone UMj correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Montberon. La zone UMj se compose de trois secteurs :

- > **Le secteur UMj1** couvre les tissus pavillonnaires denses au contact du bourg.
- > **Le secteur UMj2** correspond aux secteurs pavillonnaires périphériques de la commune, marqués par des terrains parfois de grande taille où le règlement limite les droits à bâtir au regard de la situation des terrains et de la capacité des équipements existants ou programmés.
- > **Le secteur UMj3** couvre les terrains bâtis les plus éloignés du bourg, le plus souvent sur de grands terrains, où le règlement limite les droits à bâtir au regard de la situation des terrains et de la capacité des équipements existants ou programmés.

Vocation générale de la zone UMj

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

La zone UMj est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels lié à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

La zone UMj est concernée également par **un périmètre de diversité commerciale et un périmètre de diversité de l'habitat**. Les terrains concernés sont repérés sur un document graphique spécifique du règlement (voir Pièce n° 3.2.3 du PLU).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières.
- Les constructions destinées à l'agriculture, aux commerces de gros et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités à des conditions particulières »).
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », sont interdites les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les dépôts et stockages de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Dans les secteurs UMj1 et UMj2, le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** », « **Élément de patrimoine bâti à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension 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, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

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

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

Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention "**Terrains bâtis boisés**" :

- > Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de maintenir ou de restaurer le caractère boisé des terrains,
- > Les constructions sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Prescriptions applicables aux commerces

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

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **Périmètre de diversité de l'habitat** », les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat de 3 logements et plus ou d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 350 m², doivent comporter :

- > au minimum 50% de logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements,
- > au minimum 40% pour les opérations de plus de 8 logements.

Le pourcentage de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Le pourcentage de logements sociaux s'applique 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)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- **Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
Les règles d'implantation par rapport aux voies édictées ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.
S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur, sans la dépasser dans le cas où l'implantation projetée excède les possibilités autorisées dans la zone ou le secteur.
- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.**
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UMj1

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMj1	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Bande A (25 m depuis la voie)	ES inférieure ou à égale à 40% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m ² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum . Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
	Bande B (Au-delà de 25 m depuis la voie)	ES inférieure ou à égale à 10% Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m ² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum . Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
	Bande B (Au-delà de 25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone définie, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre.	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une longueur maximale de 15 m mesurés sur une seule limite séparative. En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m. Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.2 Dispositions applicables au secteur UMj2

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMj2	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Ces règles sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = S x 0,15 Si S est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 75 + (S - 500) x 0,20 Si S est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 175 + (S - 1000) x 0,02 Si S est supérieure à 2000 m² : ES = 195 + (S - 2000) x 0,01	
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.	
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
	Bande B (Au-delà de 25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre.	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une longueur maximale de 15 m mesurés sur une seule limite séparative. En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m. Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.3 Dispositions applicables aux secteurs UMj3

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur UMj3	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Ces règles sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = S x 0,10 Si S est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 50 + (S - 500) x 0,10 Si S est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 100 + (S - 1000) x 0,02 Si S est supérieure à 2000 m² : ES = 120 + (S - 2000) x 0,01	
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les dispositions du paragraphe 6.3.2 relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas dans ce cas.	
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
	Bande B (Au-delà de 25 m depuis la voie)	H inférieure ou égale à 4,50 m (RDC)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone, définis au paragraphe 4.4 du présent chapitre. En outre, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés depuis l'axe des routes départementales « hors agglomération ».	
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 minimum 3 m Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

4.4 Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

4.4.1 Définition

Sont définies ci-après les **dispositions applicables aux aménagements et aux constructions en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies** existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone. Chacun des modèles précisent les règles spécifiques à respecter en matière :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades bâties ;
- de traitement des accès et des clôtures sur rue ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques.

4.4.2 Modalités d'application

Chaque projet doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis, ou admis sous conditions dans la zone.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade du terrain.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, le porteur de projet doit justifier l'application du ou des modèle(s) choisi(s). Ceux-ci sont appréciés un à un.

Dans tous les cas, le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

4.4.3 Règles applicables aux constructions nouvelles

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux autres activités secondaires ou tertiaires, et pour les sous-destinations bureau, commerces et activités de services.

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

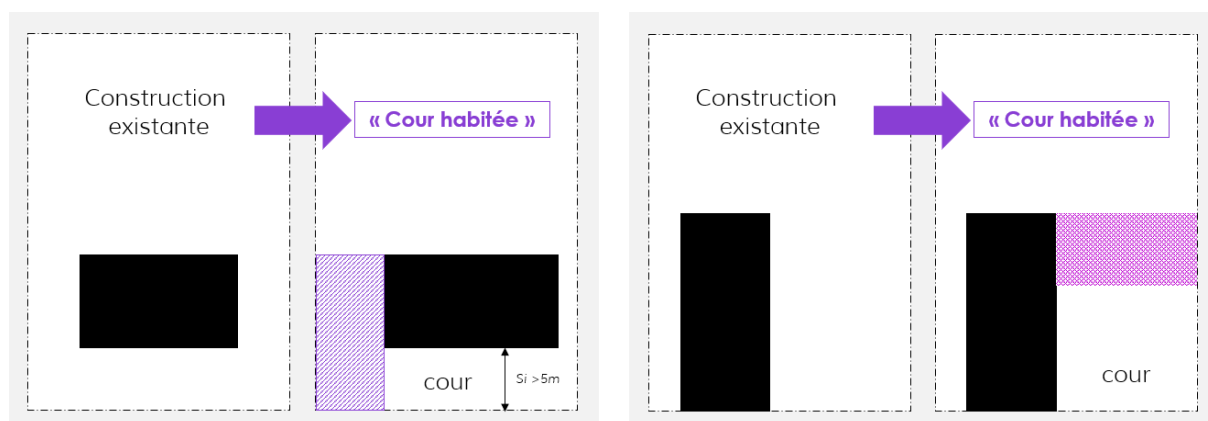
4.4.4 Règles applicables pour les constructions existantes (extension et annexes)

Des règles particulières s'appliquent pour l'extension des constructions existantes et l'implantation d'annexes pour chacun des modèles architecturaux admis ou non dans la zone UMj.

Lorsqu'une construction principale existante correspond à un modèle autorisé mais qu'elle est non conforme à certaines règles du modèle, les projets d'évolution (extension ou surélévation) doivent respecter les dispositions réglementaires du modèle choisi dans le but d'améliorer la conformité de la construction principale existante.

Lors de l'évolution d'une construction existante, l'implantation d'une extension ou d'une annexe doit donc permettre de se rapprocher d'un des modèles autorisés dans la zone. Il est également possible, via l'implantation d'une extension ou d'une annexe, de changer de modèle.

Exemple : une maison existante dont l'implantation se rapproche des modèles « pignon sur rue » ou « jardinet à l'avant » à laquelle est ajoutée une extension créant une cour à l'avant au contact de la voie doit se conformer au modèle « cour habitée ».



4.4.5 Les modèles architecturaux admis dans la zone UMj

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UMj1, UMj2 et UMj3 :

	UMj1	UMj2	UMj3
Façade sur rue - Catégorie A	Interdit	Interdit	Interdit
Façade sur rue - Catégorie B	Interdit	Interdit	Interdit
Pignon jardiné	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Cour habitée	Autorisé	Interdit	Interdit
Jardinet à l'avant	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Jardin à l'avant	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Second rang	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Les dispositions applicables à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions sont définies ci-après, sous la forme d'une fiche pour les constructions nouvelles et une fiche pour les constructions existantes.

UMj**Pignon jardiné**

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La construction principale doit être orientée de façon sensiblement perpendiculaire à la rue et respecter un recul paysagé par rapport à la rue variant selon la zone :

UMj1	UMj2	UMj3
de 0 à 4m par rapport à l'emprise de la voie	de 2 à 5m par rapport à l'emprise de la voie	de 8 à 15m par rapport à l'emprise de la voie

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > La façade en pignon de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des jours de souffrance, et ne doit pas comporter de porte de garage.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder **1,50 mètre**.

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous.

UMj1	UMj2	UMj3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La plantation d'au moins un arbre **de moyen à grand développement** est exigée. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.
- > L'espace laissé libre au contact de la voie doit être traité en partie en espace vert planté. Le pourcentage exigé varie en fonction des secteurs de la zone :

UMj1	UMj2	UMj3
40% de la marge de recul depuis la rue doivent être traités en pleine terre plantée	50% de la marge de recul depuis la rue doivent être traités en pleine terre plantée	60% de la marge de recul depuis la rue doivent être traités en pleine terre plantée

UMj

Pignon jardiné

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon jardiné », les extensions doivent respecter les règles suivantes :

- > Les extensions seront privilégiées en continuité du bâti existant, afin de conserver la proportion plus profonde que large du bâti existant perpendiculaire à la voie.
- > L'implantation en front bâti au contact de la voie et parallèle à celle-ci n'est pas autorisée (fig.1)

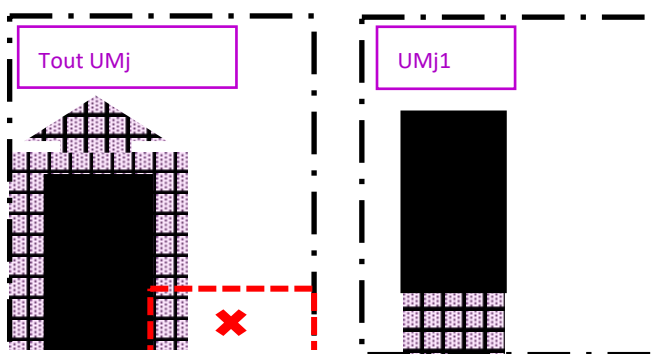


Figure 1 - zones d'implantation possibles et interdites pour les extensions de la construction

Figure 2 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante en UMJ1

- > En UMj1 uniquement, il est possible de prolonger la construction existante pour venir au contact de la voie et ainsi se conformer au modèle « pignon sur rue ».

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon jardiné », les annexes peuvent s'implanter selon les propositions suivantes

- > Les annexes à l'arrière des constructions existantes de la construction principale sont implantées librement
- > Soit face à la construction existante tout en conservant un espace libre entre la façade existante et la façade de l'annexe supérieure ou égale à l'épaisseur (A) du pignon existant, avec un minimum de 6m. Ce recul par rapport à la façade existante s'applique sur une profondeur par rapport à la voie égale à l'épaisseur (A) du pignon existant. (cf zone rouge fig. 3) :

UMj1	UMj2	UMj3
▪ Soit au contact de la rue, mais les portes de garage sont interdites sur voie. ▪ Soit en recul de 5m par rapport à la voie.	En recul de la voie. Si c'est un garage, un recul minimum de 5m par rapport à la voie est imposé.	

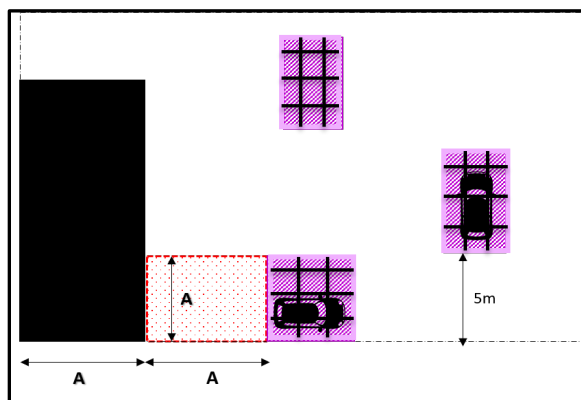


Figure 3 : zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante.

UMj

Cour habitée



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > L'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.
- > La construction principale doit être implantée de telle manière qu'elle dégage une cour au contact de la voie qui doit être **d'au moins 20 m²** et d'une profondeur minimum **de 5 mètres**.
- > La cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses côtés. Ces bâtiments doivent ceinturer la cour sur au moins 50% de leur longueur.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > La réalisation d'une seule porte de garage sur la façade implantée sur la limite d'emprise de la voie est autorisée sous réserve que deux façades de bâtiment au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie.
- > Au moins l'une des façades de la construction principale doit comporter des ouvertures sur la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous.

UMj1	UMj2	UMj3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	Modèle non autorisé	Modèle non autorisé

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'espace laissé libre au contact de la voie doit être traité en partie en espace vert planté dans le secteur UMj1.

UMj1	UMj2	UMj3
Si la cour a une surface supérieure à 80m² , la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée.	Modèle non autorisé	Modèle non autorisé

UMj

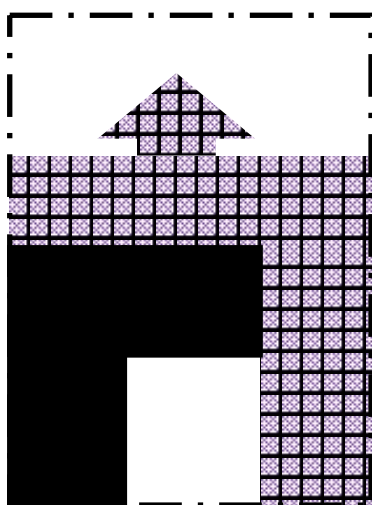
Cour habitée



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

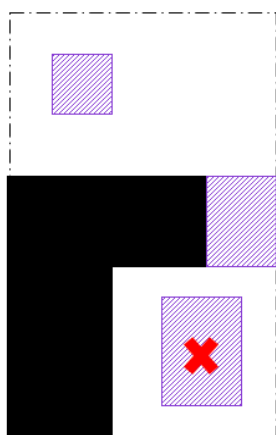


- > Toute implantation qui prolonge ou complète la cour au contact de la voie.
- > Les extensions à l'arrière des constructions existantes sont implantées librement.

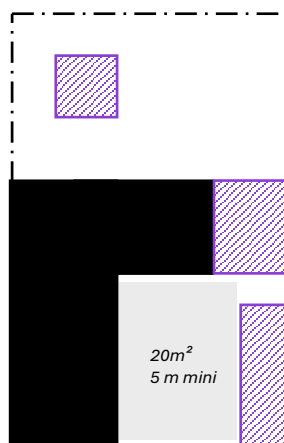
Figure 4 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les annexes peuvent s'implanter selon les propositions suivantes :



Annexe venant rompre le vide de la cour
Sauf piscine



- > Soit de façon libre à l'arrière de la construction existante.
- > Soit de façon à compléter ou prolonger la cour au contact de la voie.
- > Toute implantation venant rompre l'espace libre de la cour est interdite.

Figure 5 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante.

UMj**Jardinet à l'avant****CONSTRUCTIONS NOUVELLES****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

- > La façade principale du bâtiment est orientée de façon sensiblement **parallèle à la voie**.
- > Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie.
- > La construction principale doit être implantée en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie dégagant un espace libre de représentation à l'avant de la parcelle.

UMj1	UMj2	UMj3
Recul de 2 à 8 m par rapport à la voie		Recul de 4 à 8m par rapport à la voie

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > La composition et l'ordonnancement des constructions doivent respecter une implantation des façades principales parallèles à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

- > La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 m mètre
- > Ces hauteurs peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous :

UMj1	UMj2	UMj3
• Mur plein avec ornements en brique ou pierre • Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical • Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	• Mur plein avec ornements en brique ou pierre • Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical • Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	• Mur plein avec ornements en brique ou pierre • Mur surmonté de tous dispositifs • Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Le jardinet doit être composé d'arbustes ou d'arbres de petit ou moyen développement. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement

L'espace laissé libre au contact de la voie doit être traité en partie en espace vert planté. Le pourcentage exigé varie en fonction des secteurs de la zone :

UMj1	UMj2	UMj3
Le jardinet situé à l'avant doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise		Le jardinet situé à l'avant doit être traité en espace vert planté sur au moins 70% de son emprise.

UMj

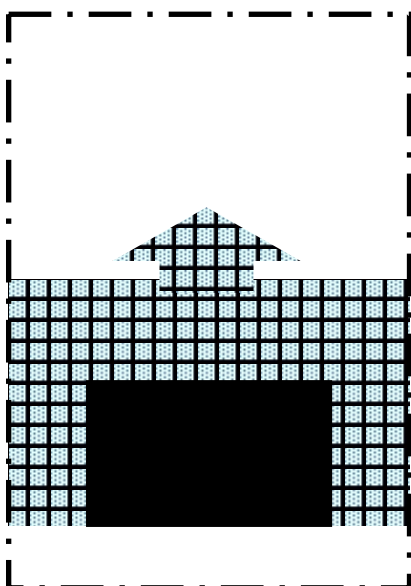
Jardinet à l'avant



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

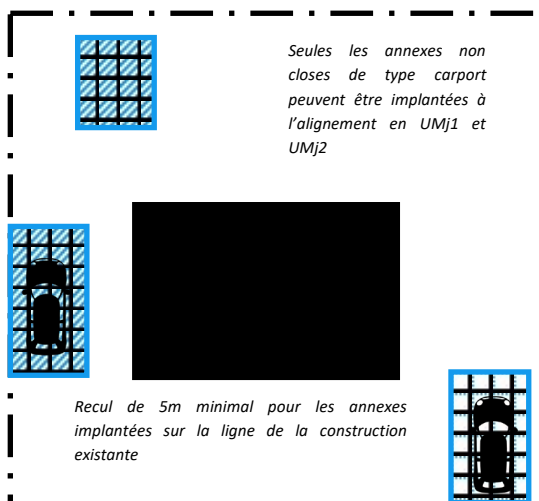
Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Les extensions sont implantées sur la ligne de la construction existante.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant », les annexes peuvent s'implanter selon les propositions suivantes :



- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre.
- > Les annexes sont implantées sur la ligne de la construction existante ou un recul minimal de 5 mètres mesurés par rapport à la voie.
- > En UMj1 et en UMj2, les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement.

Figure 7 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

UMj

Jardin à l'avant



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La construction principale doit être implantée avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, dégageant un espace libre à l'avant du terrain.

UMj1	UMj2	UMj3
Recul de 8m minimum par rapport à la voie		Recul de 20m minimum par rapport à la voie

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > La composition et l'ordonnement des constructions doivent respecter une implantation des façades principales parallèles à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

- > La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous :

UMj1	UMj2	UMj3
▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical ▪ Haie et / ou talus	▪ Mur plein avec ornements en brique ou pierre ▪ Mur bahut de 0,60m surmonté d'un barreaudage vertical ▪ Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical ▪ Haie et / ou talus

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > Le jardin au contact de la voie doit être composé d'arbres de moyen à grand développement. Un arbre de moyen développement est exigé par tranche entière de 100m² d'espace libre. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

UMj

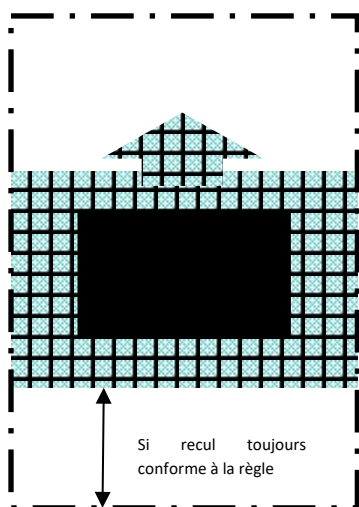
Jardin à l'avant

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

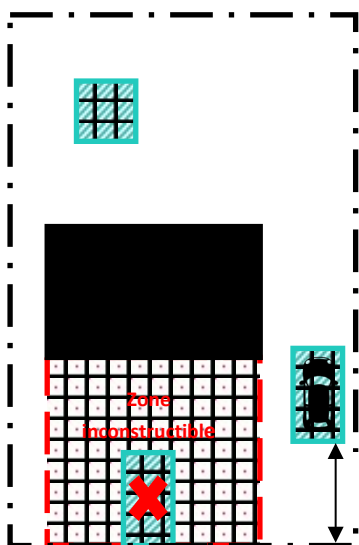
Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardin à l'avant », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



- > Toute implantation dans l'alignement de la construction existante.
- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Il est possible d'agrandir la construction existante sur l'avant, sous réserve que le recul par rapport à la voie reste conforme à la règle du modèle « jardin à l'avant ». Dans le cas contraire, la construction bascule en modèle « jardinet à l'avant » et ce sont les règles associées à ce dernier qui s'appliquent.

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardin à l'avant », les annexes peuvent s'implanter selon les propositions suivantes :



- > Soit de façon libre à l'arrière de la construction existante.
- > Soit à l'avant de la construction, sans pouvoir s'implanter dans la « zone inconstructible » entre la maison et la rue, afin de conserver une vue paysagère sur la construction existante.
- > Les annexes seront toujours implantées en recul de la voie, en respectant un retrait par rapport à l'emprise publique de 5m pour les garages, 2m pour tout autre annexe.

UMj

Second rang



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La construction principale doit être implantée à l'arrière d'une construction existante.
- > Un accès et une allée sont créés pour desservir la nouvelle construction.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > L'insertion de la construction principale et l'implantation de ses ouvertures (fenêtres, baies) doivent permettre de limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

- > Au-delà de 40m de long, l'allée d'accès prend les caractéristiques d'une voie, avec une emprise minimum et un accotement piéton.
- > L'aménagement de l'accès (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- > Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées varient. Elles sont décrites dans le tableau ci-dessous :

UMj1	UMj2	UMj3
L'accès à la parcelle doit se faire soit : ▪ par une annexe non close de type carport qui peut être implantée au contact de la voie, ▪ par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres, ▪ par un porche traversant une construction implantée en premier rang.		L'accès à la parcelle doit se faire par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres,

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

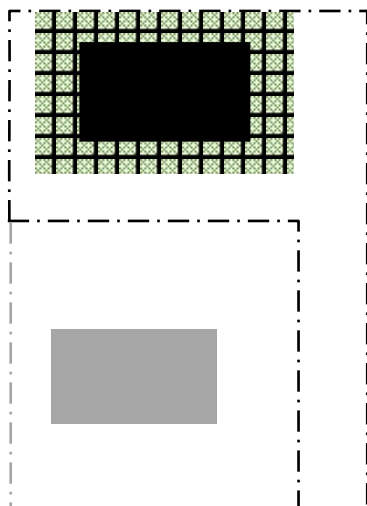
- > Le traitement de l'allée doit être composé, sur ces abords, d'une bande plantée intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou la totalité de l'allée, sauf si la construction est desservie par un porche.



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UMj

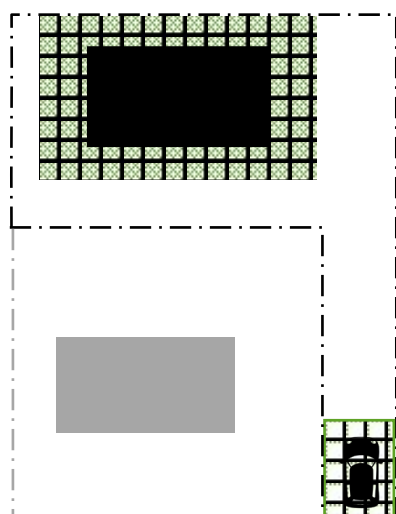
Second rang



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Second rang », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- > L'implantation des extensions est libre.



ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinnet à l'avant », les annexes peuvent s'implanter selon les propositions suivantes :

- > Les annexes sont implantées librement.
- > En UMj1, les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement au droit de l'accès.

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâti à protéger**" 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, paysager ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, 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 :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur proportion.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

Les talus générés par les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur inférieure ou égale à 0.80 m.

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé, il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

Les enduits doivent être :

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

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

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

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

> L'inclinaison maximale des pentes est fixée à 35%.

> La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties non destinées à être recouvertes (capteurs solaires, vérandas, etc.).

> Les toitures terrasses, notamment pour les annexes de petites dimensions, sont admises sous réserve d'une implantation et d'un traitement permettant une composition harmonieuse avec la construction principale et sa toiture en pente.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLÔTURES SUR RUE	CLÔTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
DANS TOUTE LA ZONE UMj	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).	
	Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.
	Les clôtures sur voie sont réglementées à travers les dispositions associées à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions admis dans la zone (Voir article 4.4.5).	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : > d'un mur plein enduit des 2 côtés et traité en cohérence avec la construction principale. > d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. > d'un grillage. > d'un mur surmonté de tout autre dispositif <u>En limite des zones agricoles (A) ou naturelle et forestière (N)</u>, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage. Sauf si mur préexistant.

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

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

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à condition d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

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

6.2.3 LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

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

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

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluristrate). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est aménagée de part et d'autre.
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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

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

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

6.3.1 Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre.

Dans le cas d'opération d'ensemble, pour les projets de constructions d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les dispositions du paragraphe 6.3.2 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², et non conformes aux surfaces minimales exigées et aux projets de construction de piscines.

Lorsqu'une part minimale de pleine terre est à réaliser dans la marge de recul imposée aux constructions, celle-ci est calculée sur la portion de terrain située entre la limite d'emprise de la voie

de desserte et la ligne d'implantation définie par la façade de la construction principale orientée vers cette voie.

6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE :

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain comprise entre 150m² et 500m²	Surface du terrain comprise entre 501m² et 1000m²	Surface du terrain supérieur à 1001m²
Secteur UMj1	15%	25%	35%
Secteur UMj2	20%	30%	40%
Secteur UMj3	30%	40%	50%

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature imposées au projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, les places.

Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « Terrains bâtis boisés », les dispositions suivantes sont applicables :

- > Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives.

- > Au moins 50% des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 100 m² de surface de pleine terre.
- > Toute coupe et abattage d'arbres doit être compensé par des plantations comparables (essences, taux de boisement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

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

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

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

6.7. Traitement des coffrets techniques

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

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local ou une aire réservée au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation et/ ou de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

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

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigé est comptabilisé 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.151-46 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 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone UMj Obligations de création de place de stationnement			
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement	
Habitation	<i>Logement</i>	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher	2 places minimum par logement
		Places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot ou par logement)	0,2 place
	<i>Hébergement</i>	0,3 place par logement	
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Restauration</i>	2 place par tranche de 20 m ² de salle de restauration	
	<i>Commerce de gros</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par logement ou chambre	
	<i>Cinéma</i>	Aucune place n'est exigée	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	1 place par tranche de 100 m ²
	<i>Bureau</i>		1 place par tranche de 50 m ²
	<i>Centre des congrès</i>		1 place par tranche de 100 m ²

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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

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

Dans le secteur UMj3, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

La conception des accès devra :

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

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

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

Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes et qui desservent 4 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9 du présent règlement s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

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

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique,
- > 5 m pour une circulation à double sens.

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

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

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

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

10.1 Eau potable

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

10.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans

disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bandes de constructibilité :

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

Modalités de calcul

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

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

*> **Bande B** : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur*

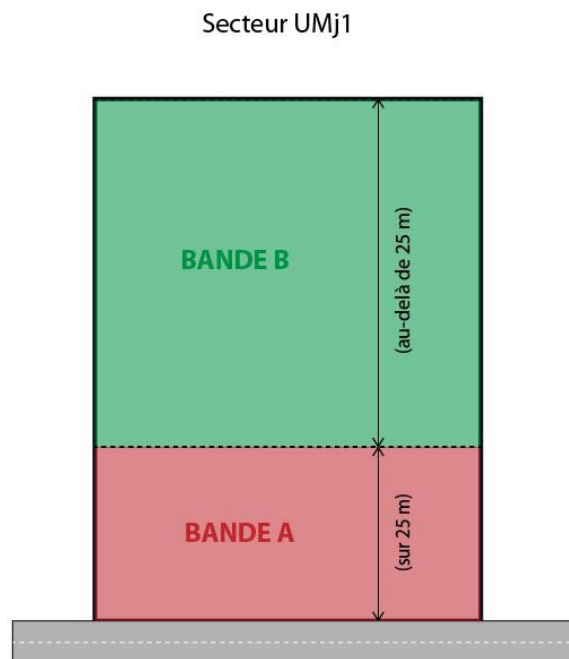
(calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

En cas d'unité foncière « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Bâtiment

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



Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans certaines zones du PLU, un bonus d'emprise au sol supplémentaire peut être mis en œuvre dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m². Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, en œuvre en une ou plusieurs autorisations.

Pour les copropriétés, le bonus peut bénéficier à chaque lot.

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.

Étage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Épaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension

peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

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

Faîtage :

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

Fossé :

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

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

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

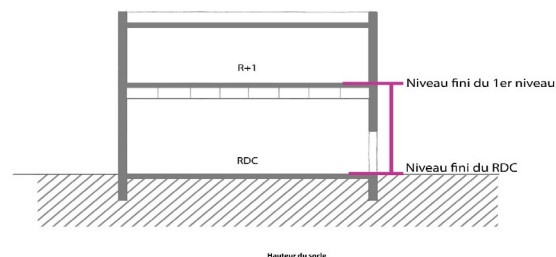
Grille ouvragée :

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

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



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

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

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

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

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

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

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

Loggia :

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

Modèles architecturaux

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions et aménagements.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux extensions et annexes des constructions existantes.*

Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publique s'appliquent à l'ensemble des voies ou emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions s'appliquent aux voies existantes et aux voies à créer. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.*

Présentation des modèles d'insertion et d'implantation des construction

Le modèle « Pignon jardiné » :
Semblable au modèle « Pignon sur rue », ce modèle architectural autorise une implantation de la construction principale orientée de façon sensiblement perpendiculaire à la rue tout en prévoyant un recul paysagé par rapport à la rue.



Le modèle « Cour habitée » : Ce modèle impose que l'une des façades de la construction principale soit implantée sur la limite d'emprise de la voie et de manière à dégager une cour au contact de la voie. Cette cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses côtés



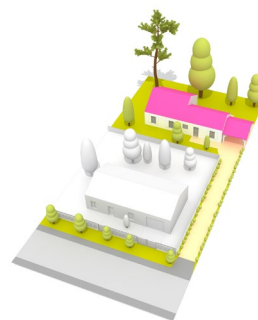
Le modèle « Jardiné à l'avant » :
Ce modèle se caractérise par une construction principale implantée en recul de l'emprise de la voie permettant ainsi de dégager un espace libre propice à l'aménagement d'un jardiné à l'avant.. Ce jardiné doit être composé de fleurs, d'arbustes et d'arbres de petit ou moyen développement.



Le modèle « Jardin à l'avant » : Ce modèle se définit par une construction principale devant être implantée en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, dégagant un espace libre important à l'avant du terrain. Cette marge de recul fait l'objet d'un traitement paysager.



Le modèle « Second rang » : Ce modèle a pour particularité d'implanter la construction principale à l'arrière d'une construction existante. La construction est desservie par un chemin d'accès qui peut potentiellement prendre la caractéristique d'une voie en fonction de sa longueur ou de sa fonction.



Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

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

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.3

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE US

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE US

SOMMAIRE

Organisation du règlement.....	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	16
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	19
Article 7 : Stationnement des véhicules.....	22
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	27
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	29
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	30
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	33

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

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

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans laquelle doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer** »,
- Les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.
- Les « **Éléments de patrimoine, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par **les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES »**. Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, **les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière** en propriété ou en jouissance.

REGLEMENT | ZONE US

Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux tissus bâtis ou spécialisés de la commune. La zone US se compose de trois secteurs :

- > Le **secteur USc** couvre les établissements de santé (clinique)
- > Le **secteur USE** correspond aux pôles d'équipements publics de la commune.
- > Le **secteur USa** correspond à la zone d'activités des Vitarelles ayant vocation à recevoir des activités des secteurs secondaires et tertiaire

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités spécialisées admises dans chacun des deux secteurs composant la zone. Les constructions à vocation d'habitat notamment, sont interdites à l'exception des logements de fonction.

La zone US est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels lié à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « **RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES** » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

Une partie de la zone US est également concernée par **des risques d'inondation**. Les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

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 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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur soumis à un risque d'inondation** », les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles susceptibles d'être réalisés, sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner l'exposition de population au risque et de ne pas réduire le champ d'expansion de crue.

Sont admis dans l'ensemble de la zone US :

- > 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 affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- > Les opérations prévues en emplacements réservés.

Sont admis dans le secteur USc :

- > Les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et ou médico-sociaux.

Sont admis dans le secteur USE :

- > Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements sportifs, scolaires et culturels.
- > Les constructions et installations nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- > Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Sont admis dans le secteur USa :

- > Les constructions et installations liées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- > Les constructions destinées aux bureaux sous réserve qu'elles soient accolées et dans le prolongement d'une activité économique autorisée dans la zone.

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

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

Les travaux de réfection, de réhabilitation ou d'extension 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, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

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

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

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, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposerait d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- **Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.**
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur USc

CARACTÉRISTIQUES	Secteur USc
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES inférieure ou égale à 70%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 9 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 au moins égale à 3 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 avec un minimum de 3 m S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser. L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante). Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>

4.2 Dispositions applicables au secteur USe

CARACTÉRISTIQUES	Secteur USe
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementée
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 12 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 au moins égale à 3 m Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 avec un minimum de 3 m S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser. L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante). Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N) . Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>

4.3 Dispositions applicables au secteur USa

CARACTÉRISTIQUES	Secteur USa
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES inférieure ou égale à 50%.
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 12 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 au moins égal à > 25 mètres mesurés par rapport à l'axe des routes départementales. > 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 avec un minimum de 3 m. S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser. L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante). Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, 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 :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > 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.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

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

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles canal ou similaire soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur soumis à un risque d'inondation** », les clôtures ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

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

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à condition d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

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

6.2.3 LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

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

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

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est aménagée de part et d'autre.
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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

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

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au **minimum** :

- > **30%** de la superficie du terrain dans les secteurs USc et Use.
- > **15%** dans le secteur Usa.

Les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux projets de construction de piscines.

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), **les marges de retrait** par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

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

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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.

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

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les 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 ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets 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

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 exigé est comptabilisé 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.

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

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de changement de destination et de sous destination, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.

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 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone US Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	1 place par logement
Équipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 100 m ²
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 200 m ²
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 50 m ²

7.6 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.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est 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.

7.7 Normes de stationnement des deux-roues

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

> la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos) ;

> le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m², le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher des constructions.

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.

Dans le secteur USA, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

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

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

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés doit permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu 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.

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.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont 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 sont 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.

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans

disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bâtiment

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

Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement,

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Etage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Epaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des

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

Façade :

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

Faîtage :

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

Fossé :

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

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

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

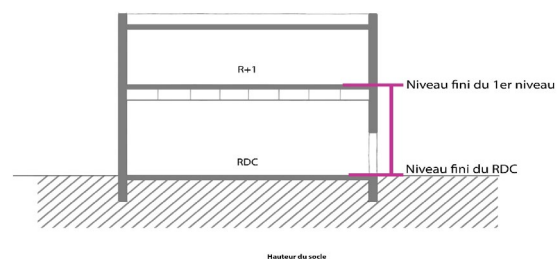
Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse),

pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



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

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

exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.

- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.

- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages

- les parties enterrées des constructions.

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

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

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

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

Loggia :

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

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

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

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.4

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE 1AU

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE 1AU

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	12
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	28
Article 7 : Stationnement des véhicules	32
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	37
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	38
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	39
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	40
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	43

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

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

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer** »,
- Les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.
- Les « **Éléments de patrimoine, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par **les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES »**. Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Toutefois, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet lorsque ce dernier prévoit la réalisation d'une voie commune assurant la desserte de plusieurs lots.

REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AU

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

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

La zone 1AU est concernée également par **un périmètre de diversité de l'habitat**. Les terrains concernés sont repérés sur un document graphique spécifique du règlement (voir Pièce n° 3.2.3 du PLU).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières.
- Les constructions destinées à l'agriculture, aux commerces de gros et aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités à des conditions particulières »).
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que les activités de service recevant du public.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris les ferrailles et les véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** », « **Élément de patrimoine bâti à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

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

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet.

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **Périmètre de diversité de l'habitat** », les nouvelles opérations ou constructions respectent la part minimale de logements sociaux fixée dans le volet programmation des OAP.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- **Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
Les règles d'implantation par rapport aux voies édictées ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.
S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur, sans la dépasser dans le cas où l'implantation projetée excède les possibilités autorisées dans la zone ou le secteur.
- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.**
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AU
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES inférieure ou à égale à 50%
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7m (R+1).
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions sont implantées conformément aux règles fixées pour chacun des modèles d'insertion et d'implantation des constructions admis ou admis sous condition dans la zone définie, définis au paragraphe 4.2 du présent chapitre.
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives En cas de retrait, R2 au moins égal à 3 m
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>

4.2 Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

4.2.1 Définition

Sont définies ci-après **les dispositions applicables aux aménagements et aux constructions en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies** existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone. Chacun des modèles précisent les règles spécifiques à respecter en matière :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades bâties ;
- de traitement des accès et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques.

4.2.2 Modalités d'application

Chaque projet doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis, ou admis sous conditions dans la zone.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade du terrain.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, le porteur de projet doit justifier l'application du ou des modèle(s) choisi(s). Ceux-ci sont appréciés un à un.

Dans tous les cas, le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

4.2.3 Règles applicables aux constructions nouvelles

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux autres activités secondaires ou tertiaires, et pour les sous-destinations bureau, commerces et activités de services.

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

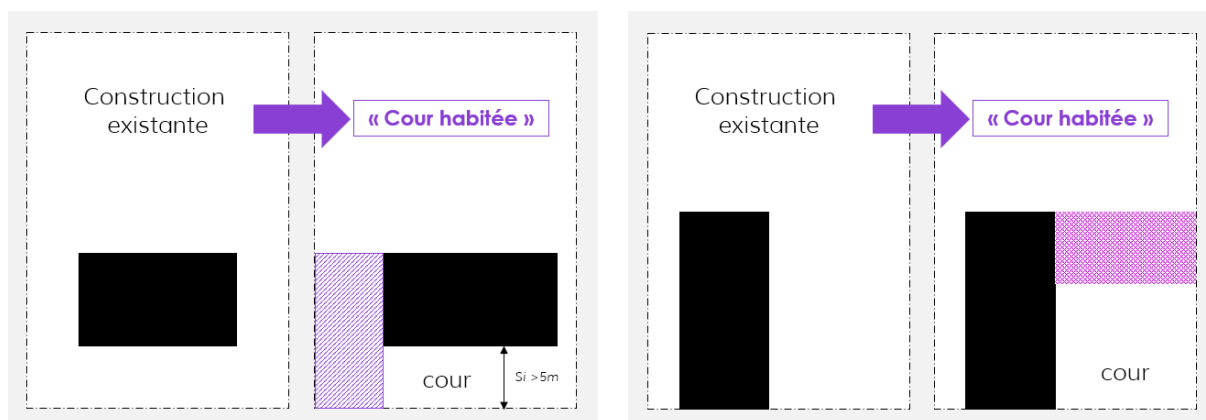
4.2.4 Règles applicables pour les constructions existantes (extension et annexes)

Des règles particulières s'appliquent pour l'extension des constructions existantes et l'implantation d'annexes pour chacun des modèles architecturaux admis ou non dans la zone 1AU.

Lorsqu'une construction principale existante correspond à un modèle autorisé mais qu'elle est non conforme à certaines règles du modèle, les projets d'évolution (extension ou surélévation) doivent respecter les dispositions réglementaires du modèle choisi dans le but d'améliorer la conformité de la construction principale existante.

Lors de l'évolution d'une construction existante, l'implantation d'une extension ou d'une annexe doit donc permettre de se rapprocher d'un des modèles autorisés dans la zone. Il est également possible, via l'implantation d'une extension ou d'une annexe, de changer de modèle.

Exemple : une maison existante dont l'implantation se rapproche des modèles « pignon sur rue » ou « jardinet à l'avant » à laquelle est ajoutée une extension créant une cour à l'avant au contact de la voie doit se conformer au modèle « cour habitée ».



4.2.5 Règles particulières pour le modèle "Façade sur rue"

Pour le modèle « Façade sur rue », les règles applicables se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B.

Chaque bâtiment n'étant pas exclu du champ d'application des modèles, doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 8 mètres (R+1) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur est supérieure ou égale à 8 mètres (R+1) relève des modèles de « catégorie B ».

Chaque règle d'implantation et d'insertion du modèle « Façade sur rue » est suivie d'une indication (en italique) précisant si la règle est applicable uniquement aux constructions relevant de la catégorie A, ou uniquement applicable aux constructions relevant de la catégorie B, ou si la règle est commune et applicable aux catégories A et B de constructions.

S'il existe plusieurs bâtiments sur un projet ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

4.2.6 Les modèles architecturaux admis dans la zone 1AU

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans la zone :

	1AU
Façade sur rue - Catégorie A	Autorisé
Façade sur rue - Catégorie B	Autorisé
Pignon sur rue	Autorisé
Cour habitée	Autorisé
Jardinet à l'avant	Autorisé
Jardin à l'avant	Interdit
Second rang	Autorisé

Les dispositions applicables à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions sont définies ci-après, sous la forme d'une fiche pour les constructions nouvelles et une fiche pour les constructions existantes.

1AU**Façade sur rue**

Catégorie A (tout projet inférieur à **300m²** de surface de plancher)

Catégorie B (tout projet supérieur à **300m²** de surface de plancher)

**CONSTRUCTIONS NOUVELLES****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

(Catégorie A et B)

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. (Catégorie A et B)

Une construction annexe qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale sur la limite d'emprise de la voie. (Catégorie A)

L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 90% de la largeur du terrain sur voie.

(Catégorie B)

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade principale, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie, doit comporter au **minimum 15% de sa surface percée par des ouvertures** (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage. Le rez-de-chaussée et tous les étages doivent présenter des ouvertures. (Catégorie A et B)

Les ouvertures de la façade principale implantée sur la limite d'emprise de la voie (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter **un encadrement autour de leur structure**. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale. (Catégorie A et B)

Les coffres saillants de volets roulants sont interdits (Catégorie A).

Les fenêtres ouvrant sur rue doivent respecter des proportions traditionnelles plus hautes que larges (Catégorie A)

La façade doit comporter **un élément de modénature marquant la corniche de toiture**, pouvant être traité de façon traditionnelle ou contemporaine. (Catégorie A)

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade principale implantée sur la voie. (Catégorie B)

La construction doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction : le socle (rez-de-chaussée), les étages courants et la partie sommitale (le dernier niveau) de la construction. (Catégorie B)

La hauteur minimale du RDC est fixée à **3m**. (Catégorie B)

La façade sur rue doit traduire par sa composition un rythme qui rappelle le tissu originel de centre bourg en lanière (épannelage des étages, variation des revêtements de façade, rythme des fenêtres et loggias...) afin de maintenir un caractère villageois (Catégorie B)

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route département (RD15) : l'accès voiture doit être suffisant large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité

(Catégorie A et B)

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre et les murs bahut ne doivent pas excéder 0,60m (Catégorie A).

Ces hauteurs peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines. (Catégorie A)

Un espace de retournement à la parcelle doit être mis en place si l'accès se fait depuis la route département (RD15), afin de ne pas sortir en marche arrière. (Catégorie B)

Les clôtures sur voie sont traitées conformément aux dispositions suivantes (Catégories A et B) :

- Mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical
- Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

1AU

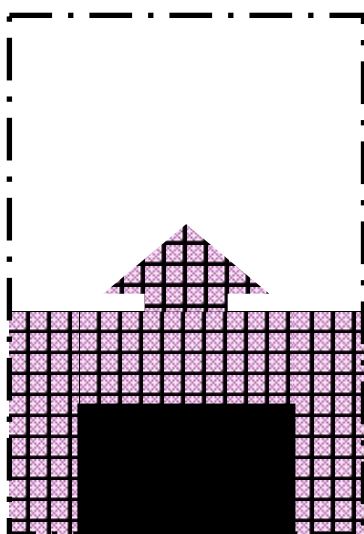
Façade sur rue



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « façade sur rue », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

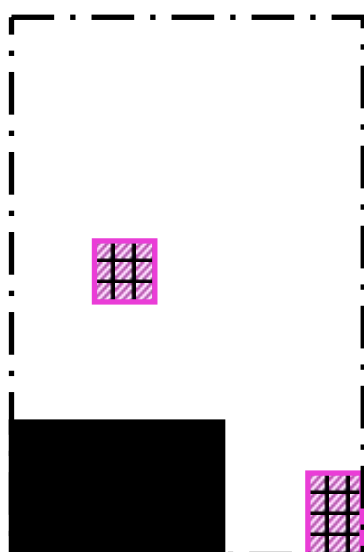


- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Les extensions sont privilégiées en continuité du bâti existant afin de conserver la proportion plus profonde que large du bâti existant perpendiculaire à la voie
- > Un recul ponctuel par rapport à la voie est admis pour permettre la réalisation d'une place de stationnement.

Figure 1 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « façade sur rue », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre
- > Les constructions des annexes peuvent être implantées à l'alignement sous réserve que la façade orientée sur la voie présente un traitement soigné. Les ouvertures sur cette façade présentent un encadrement.

Figure 2 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

1AU

Pignon sur rue



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'une des façades les plus étroites de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

Une construction annexe implantée sur la limite d'emprise de la voie ne satisfait pas l'obligation d'implanter la construction principale sur la limite d'emprise de la voie.

Les bâtiments sont implantés sur la limite de voie ou d'emprise publique (alignement) sur un linéaire maximum de 70% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance.

Les ouvertures visibles depuis la rue (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, **doivent comporter un encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

Les fenêtres ouvrant sur rue doivent respecter des proportions traditionnelles plus hautes que larges.

La façade doit comporter **un élément de modénature marquant la corniche de toiture**, pouvant être traité de façon traditionnelle ou contemporaine.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la RD : l'accès voiture doit être suffisant large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité. Un espace de retournement à la parcelle doit être mis en place.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre et les murs bahut ne doivent pas excéder 0,60m.

Les types de clôtures autorisées sont décrites dans le tableau ci-dessous :

- Mur plein avec ornements en brique ou pierre
- Mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical
Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La plantation d'au moins un arbre de petit à moyen développement est exigée. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

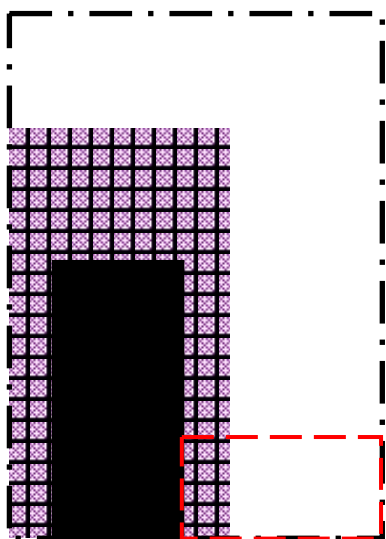
Au moins 30% de l'espace laissé libre au contact de la voie doit être traité en partie en espace vert planté.

1AU**Pignon sur rue**

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon sur rue », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



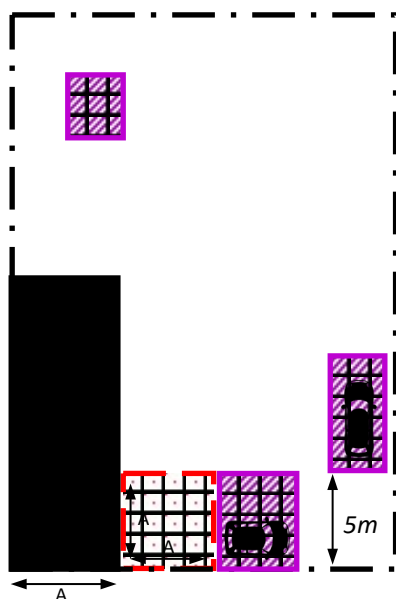
> Les extensions sont privilégiées en continuité du bâti existant afin de conserver la proportion plus profonde que large du bâti existant perpendiculaire à la voie

> Les extensions ne peuvent pas être implantées à l'alignement et elles ne doivent pas conduire à rompre totalement l'espace laissé libre entre la construction principale et la limite séparative.

Figure 3 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Pignon sur rue », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations



> L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre

> L'implantation des annexes doit conserver un espace libre vis-à-vis de la construction principale, d'une distance et d'une profondeur au moins égale à la largeur du pignon sur rue (mesuré « A » sur le schéma).

> Les garages implantés sur la limite séparative opposée à celle occupée par la construction principale respectent avec une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Figure 4 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

1AU

Cour habitée



CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

L'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.

La construction principale doit être implantée de telle manière qu'elle dégage une cour au contact de la voie qui doit être **d'au moins 15 m²** et d'une profondeur minimum **de 5 mètres**.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade principale du bâtiment est implantée de façon sensiblement **parallèle à la voie**.

Les ouvertures de la façade principale implantée face à la voie (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter un **encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route départementale (RD 15): l'accès voiture doit être suffisant large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre et les murs bahut ne doivent pas excéder 0,60m.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Selon les secteurs, les types de clôtures autorisées sont :

- Mur plein avec ornements en brique ou pierre
- Mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical
- Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

> Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

> La cour doit comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie. Si la cour a une surface supérieure à 100m², la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée.

1AU

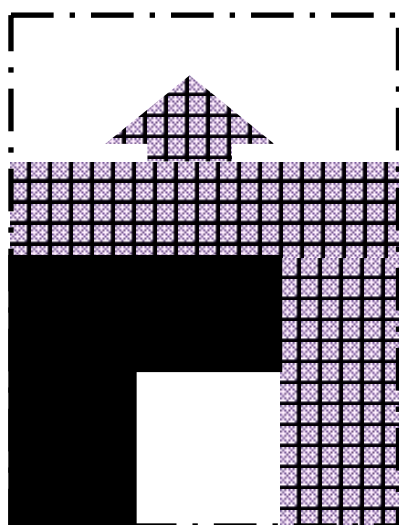
Cour habitée



CONSTRUCTIONS EXISTANTES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

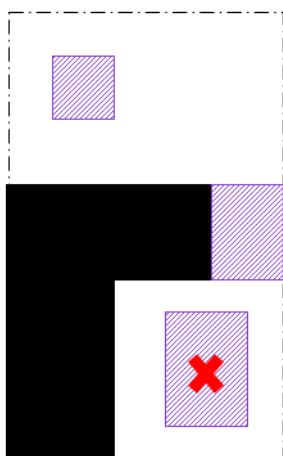


- > Toute implantation qui prolonge ou complète la cour au contact de la voie
- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.

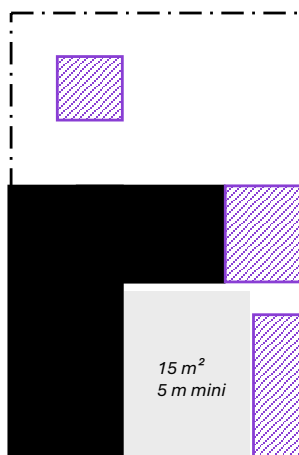
Figure 5 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Cour habitée », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



- Annexe venant rompre le vide de la cour
- Sauf piscine



- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre
- > L'implantation d'une annexe visible depuis la voie doit prendre en compte l'organisation du bâti sur le terrain. Elle doit être conçue comme un accompagnement ou un prolongement des constructions existantes sans mettre en péril la lecture de la cour d'un seul tenant au contact de la rue.
- > Sous réserve de ne pas contredire les dimensions minimales exigées par le modèle « cour habitée », les annexes peuvent être implantées à l'alignement. Dans ce cas, la façade orientée sur la voie ne comporte pas de porte de garage.
- > Les piscines non couvertes sont admises au sein de l'espace libre formant la cour.

Figure 6 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

1AU

Jardinet à l'avant

CONSTRUCTIONS NOUVELLES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La construction principale doit être implantée en recul compris entre 1m50 et 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie dégagant un espace libre de représentation à l'avant de la parcelle.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

La façade principale du bâtiment est implantée de façon sensiblement **parallèle à la voie**.

Les ouvertures de la façade principale implantée face à la voie (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée), à l'exception des petits percements de type salle de bain ou toilettes, doivent comporter un **encadrement** autour de leur structure. Ces éléments de modénature créés autour des ouvertures permettent d'habiller la façade principale.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Si l'accès se fait depuis la route départementale (RD 15): l'accès voiture doit être suffisamment large (minimum 3,5m) pour permettre une bonne visibilité.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre et les murs bahut ne doivent pas excéder 0,60m

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR RUE

Les types de clôtures autorisées sont décrites dans le tableau ci-dessous :

- Mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical
- Dispositif à clairevoie ou barreaudage vertical

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Le jardinet doit être composé d'arbustes ou d'arbres de petit ou moyen développement. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

L'espace libre à prévoir entre la voie et la construction principale doit être traité en partie en espace vert planté. Le jardinet situé à l'avant doit être traité en espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

1AU

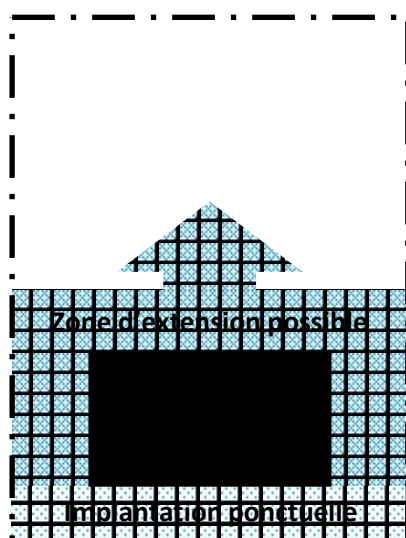
Jardinet à l'avant

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



- > L'extension de la construction vers l'arrière est implantée librement.
- > Les extensions sont implantées sur la ligne de la construction existante.
- > La construction principale peut être étendue de manière ponctuelle dans la marge de recul par rapport à la voie, sous réserve de ne pas contredire les surfaces minimales d'espaces verts exigés par le modèle « jardinet à l'avant » (50% ou 60% minimum d'espace vert selon les zones).

Figure 7 - zones d'implantation possibles pour les extensions de la construction existante

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Jardinet à l'avant ». les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :

- > L'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale est libre
- > Les annexes sont implantées sur la ligne de la construction existante ou un recul minimal de 5 mètres mesurés par rapport à la voie.
- > Seules les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement

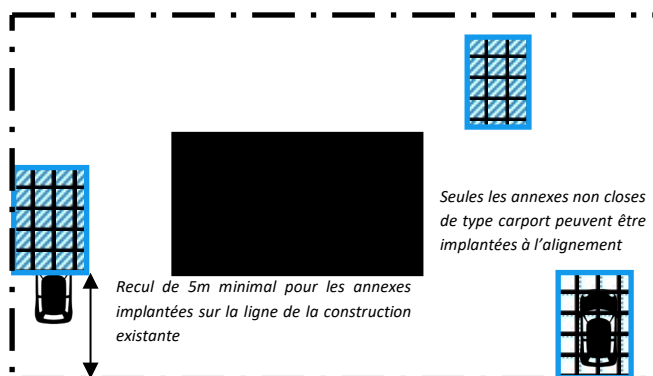


Figure 8 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

1AU

Second rang

CONSTRUCTIONS NOUVELLES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > La construction principale doit être implantée à l'arrière d'une construction existante.
- > Un accès et une allée sont créés pour desservir la nouvelle construction.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- > L'insertion de la construction principale et l'implantation de ses ouvertures (fenêtres, baies) doivent permettre de limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > **Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 40 mètres** mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes, les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.
- > La limite de l'accès donnant directement sur la voie doit être traitée soit :
 - par une annexe non close de type carport qui peut être implantée au contact de la voie
 - par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres,
 - par un porche traversant une construction implantée en premier rang ;
- > L'aménagement de l'accès (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- > Le traitement de l'allée doit être composé, sur ces abords, d'une bande plantée intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou la totalité de l'allée, sauf si la construction est desservie par un porche.

1AU

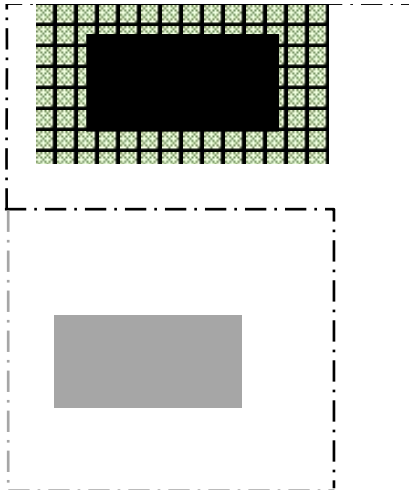
Second rang

CONSTRUCTIONS EXISTANTES



EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

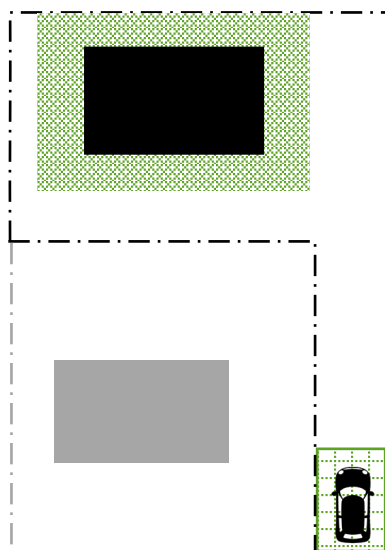
Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Second rang », les extensions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :



> L'implantation des extensions est libre

ANNEXES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Si par ses caractéristiques architecturales et son implantation par rapport à la voie, la construction existante se rapproche du modèle « Second rang », les annexes peuvent s'implanter selon les implantations suivantes :



> L'implantation des annexes est libre

> Les constructions annexes non closes de type carport peuvent être implantées à l'alignement au droit de l'accès.

Figure 10 - zones d'implantation possibles pour les annexes de la construction existante

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.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

Les talus générés par les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur inférieure ou égale à 0.80 m.

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

bâtiment transformé, il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

Les enduits doivent être :

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

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

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

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

> L'inclinaison maximale des pentes est fixée à 35%.

> La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties non destinées à être recouvertes (capteurs solaires, vérandas, etc.).

> Les toitures terrasses, notamment pour les annexes de petites dimensions, sont admises sous réserve d'une implantation et d'un traitement permettant une composition harmonieuse avec la construction principale et sa toiture en pente.

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

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLÔTURES SUR RUE	CLÔTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
DANS TOUTE LA ZONE 1AU	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).	
	Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.
	Les clôtures sur voie sont règlementées à travers les dispositions associées à chacun des modèles d'implantation et d'insertion des constructions admis dans la zone (Voir article 4.4.6)	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : > d'un mur plein enduit des 2 côtés et traités en cohérence avec la construction principale. > d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. > d'un grillage > d'un mur surmonté de tout autre dispositif <u>En limite des zones agricoles (A) ou naturelle et forestière (N)</u>, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage. Sauf si mur préexistant

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

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

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à conditions d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

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

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

6.3.1 Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre.

Dans le cas d'opération d'ensemble, pour les projets de constructions d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les dispositions du paragraphe 6.3.2 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², et non conformes aux surfaces minimales exigées et aux projets de construction de piscines.

Lorsqu'une part minimale de pleine terre est à réaliser dans la marge de recul imposée aux constructions, celle-ci est calculée sur la portion de terrain située entre la limite d'emprise de la voie de desserte et la ligne d'implantation définie par la façade de la construction principale orientée vers cette voie.

6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE :

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

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

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

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

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

6.7. Traitement des coffrets techniques

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

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local ou une aire réservée au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation et/ou de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

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

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est 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.151-46 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 7.5 peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.5 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ).

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone 1AU Obligations de création de place de stationnement			
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement	
Habitation	<i>Logement</i>	1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher	2 places minimum par logement
		Places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot ou par logement)	0,2 place
	<i>Hébergement</i>	0,3 place par logement	
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Restauration</i>	2 place par tranche de 20 m ² de salle de restauration	
	<i>Commerce de gros</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par logement ou chambre	
	<i>Cinéma</i>	Aucune place n'est exigée	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	1 place par tranche de 100 m ²
	<i>Bureau</i>		1 place par tranche de 50 m ²
	<i>Centre des congrès</i>		1 place par tranche de 100 m ²

7.6 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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

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

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

La conception des accès devra :

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

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

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

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

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique,
- > 5 m pour une circulation à double sens.

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

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

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

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

10.1 Eau potable

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

10.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui

peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée

ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bâtiment :

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

Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement,

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Etage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Epaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par

surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

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

Faitage :

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

Fossé :

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

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

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

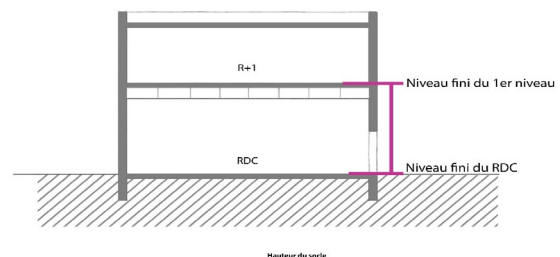
Grille ouvragée :

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

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



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

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

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

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

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

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

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

Loggia :

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

Modèles architecturaux

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions et aménagements.

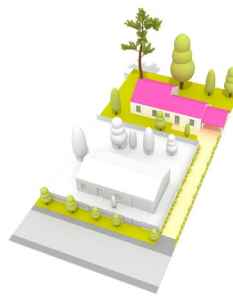
Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux extensions et annexes des constructions existantes.*

Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publique s'appliquent à l'ensemble des voies ou emprises publiques qui donnent accès la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions s'appliquent aux voies existantes et aux voies à créer. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.*

Présentation des modèles d'insertion et d'implantation

Le modèle « Second rang » : Ce modèle a pour particularité d'implanter la construction principale à l'arrière d'une construction existante. La construction est desservie un chemin d'accès qui peut potentiellement prendre la caractéristique d'une voie en fonction de sa longueur ou de sa fonction.



Le modèle « Jardinnet à l'avant » : Ce modèle se caractérise par une construction principale implantée en recul de l'emprise de la voie permettant ainsi de dégager un espace libre propice à l'aménagement d'un jardinnet à l'avant. Ce jardinnet doit être composé de fleurs, d'arbustes et d'arbres de petit ou moyen développement.



Le modèle « Façade sur rue » : Ce modèle impose une continuité visuelle du front bâti où l'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.



Le modèle « Pignon sur rue » : Ce modèle oblige que l'une des façades les plus étroites de la construction principale soit implantée sur la limite d'emprise des voies. Les bâtiments (façade principale et annexes) ne doivent cependant pas occuper l'intégralité du linéaire sur voie du terrain. Des plantations sont à intégrer au sein des espaces non bâtis visibles depuis la rue.



Le modèle « Cour habitée » : Ce modèle impose que l'une des façades de la construction principale soit implantée sur la limite d'emprise de la voie et de manière à dégager une cour au contact de la voie. Cette cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses côtés



Le modèle « Pignon jardiné » : Semblable au modèle « Pignon sur rue », ce modèle architectural autorise une implantation de la construction principale orientée de façon sensiblement perpendiculaire à la rue tout en prévoyant un recul paysagé par rapport à la rue.



Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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



Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de

revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.5

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE A

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE A

SOMMAIRE

Organisation du règlement.....	2
---------------------------------------	----------

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....	5
---	----------

<i>Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone.....</i>	<i>6</i>
--	----------

<i>Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>6</i>
--	----------

<i>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions</i>	<i>9</i>
--	----------

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
--	-----------

<i>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>13</i>
--	-----------

<i>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</i>	<i>14</i>
---	-----------

<i>Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>18</i>
--	-----------

<i>Article 7 : Stationnement des véhicules</i>	<i>21</i>
--	-----------

Chapitre 3 Les équipements et réseaux	23
--	-----------

<i>Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction.....</i>	<i>24</i>
---	-----------

<i>Article 9 : Conditions de desserte par la voirie</i>	<i>25</i>
---	-----------

<i>Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.....</i>	<i>26</i>
---	-----------

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement ...	Erreur ! Signet non défini.
--	------------------------------------

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 leurs caractères d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par les risques d'inondations.

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer,
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer** »,
- les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger,
- Les « **Éléments de patrimoine, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par **les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES »**. Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone A

La zone A dite zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admises.

La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions.

La zone A est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels lié à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

Une partie de la zone A est également concernée par **des risques d'inondation**. Les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites :

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- 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.

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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur soumis à un risque d'inondation** », les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles susceptibles d'être réalisés, sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner l'exposition de population au risque et de ne pas réduire le champ d'expansion de crue.

Sont admis dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles.
- Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve :
 - > qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - > qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 200m² ;
 - > qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments, à une distance maximale de 50m par rapport au siège d'exploitation ;

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics.
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.
- 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.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Ces surfaces maximales d'extension ne jouent qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation :
 - > L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - > L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages,) soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'édifier une nouvelle construction accessoire ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne peut en aucun cas excéder 50 m².

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

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension 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, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

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

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

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, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables à la zone A
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementé <i>(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes)</i>
Hauteur maximale des constructions (H)	Habitation H inférieure ou égale à 7 m Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3,50 m
	Autres constructions H inférieure ou égale à 12 m
	Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 au moins égale à : > 25m par rapport à l'axe des routes départementales > 10 m par rapport à l'axe des autres voies > 5 m par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 avec un minimum de 3 m L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâti à protéger**" 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 accompagne 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, 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 :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > 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.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

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

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

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

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour les constructions principales existantes :

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

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit des extensions sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine, sauf en cas de toitures dites plates ou en pentes faibles. Les matériaux de couverture employés pour l'extension sont identiques à ceux de la construction existante.

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

- > L'inclinaison maximale des pentes est fixée à 35%. (Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.)
- > La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties non destinées à être recouvertes (capteurs solaires, vérandas, etc.).
- > Les toitures terrasses, notamment pour les annexes de petites dimensions, sont admises sous réserve d'une implantation et d'un traitement permettant une composition harmonieuse avec la construction principale et sa toiture en pente.

Pour les nouvelles constructions comportant des toitures dites plates ou en pentes faibles, ou des effets de toiture :

Le projet doit prendre en considération le contexte et s'inscrire dans l'environnement urbain existant du site avec discrétion.

Toitures des autres constructions

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites à l'exception des panneaux solaires dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures autres qu'agricoles

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les murs de soutènement et les murs pleins de 3m de largeur maximum de part et d'autre de l'accès pour permettre la réalisation du portail d'accès au terrain.

Les clôtures seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

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

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

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à conditions d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

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

6.2.3 LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

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

Les plantations à réaliser respectent les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluristrate). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est aménagée de part et d'autre.
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant **au minimum 60%** de la superficie du terrain.

Les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux projets de construction de piscines.

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

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

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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.

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).

6.6 Traitement des coffrets techniques

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

6.6 Collecte des déchets ménagers 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

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

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

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

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.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de changement de destination et de sous destination, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.

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 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone A Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logements</i>	1 place par logement
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée. 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.

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 seront regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les routes départementales est interdite.

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 m.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

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

9.3 Desserte piétonnes et cyclables

Sans objet

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 qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément 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.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduelles industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

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.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > **par infiltration**, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un **système de récupération des eaux de pluie** (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour **la rétention et la régulation de ses eaux pluviales**.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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.

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans

disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bâtiment

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

Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement,

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Etage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Epaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des

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

Façade :

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

Faîtage :

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

Fossé :

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

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

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

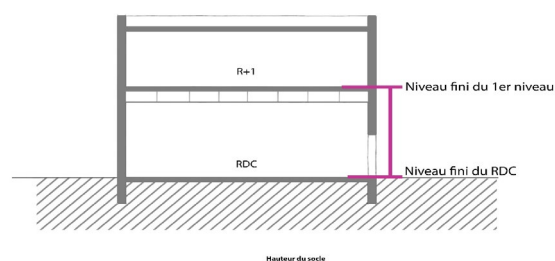
Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse),

pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



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

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

exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.

- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.

- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages

- les parties enterrées des constructions.

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

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

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

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

Loggia :

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

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

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

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.6

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE N

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	23/02/2017	29/04/2024
Modification simplifiée n°1	24/01/2025	07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2025

Le Maire
Thierry SAVIGNY

REGLEMENT | ZONE N

SOMMAIRE

Organisation du règlement.....	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....	5
<i>Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone.....</i>	<i>6</i>
<i>Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>6</i>
<i>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions</i>	<i>9</i>
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
<i>Article 4 : Volumétrie des constructions.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</i>	<i>14</i>
<i>Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>18</i>
<i>Article 7 : Stationnement des véhicules</i>	<i>21</i>
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	23
<i>Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction.....</i>	<i>24</i>
<i>Article 9 : Conditions de desserte par la voirie</i>	<i>25</i>
<i>Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.....</i>	<i>26</i>
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement ...	Erreur ! Signet non défini.

ORGANISATION DU REGLEMENT

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

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

- > Les zones urbaines, dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être 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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

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

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Un « **périmètre de diversité sociale** » localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-3).

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger** », « **Les haies ou alignements d'arbres à créer** ».
- Les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les **secteurs affectés par des risques** (glissement de terrains, inondation).

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

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

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

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

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

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

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

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone naturelle et forestière dite "zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend **un secteur Ns** qui couvre les milieux écologiques les plus sensibles, à protéger strictement.

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est ponctuellement bâtie sous la forme de constructions et habitations isolées, ou d'équipements publics.

La zone N est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels lié à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

Une partie de la zone N est également concernée par **des risques d'inondation**. Les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2.

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 particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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

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

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

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur soumis à un risque d'inondation** », les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations agricoles ou industrielles susceptibles d'être réalisés, sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner l'exposition de population au risque et de ne pas réduire le champ d'expansion de crue.

Dans l'ensemble de la zone N

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.
- 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.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ns, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain :

- Les constructions et installations liées aux exploitations forestières.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Ces surfaces maximales d'extension ne jouent qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation :
 - > L'emprise au sol des piscines est inférieure ou égale à 50 m².
 - > L'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages,) soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'édifier une nouvelle construction accessoire ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 50 m².

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

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments 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, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

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

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

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, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements publics.

Article 4 : Volumétrie des constructions

CARACTÉRISTIQUES	Dispositions applicables à la zone N	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementée <i>(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes)</i>	
Hauteur maximale des constructions (H)	Habitation	H inférieure ou égale à 7 m Pour les annexes , H inférieure ou égale à 3,50 m
	Autres constructions	H inférieure ou égale à 10 m
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 au moins égale à : > 25m par rapport à l'axe des routes départementales > 10 m par rapport à l'axe des autres voies > 5 m par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à H/2 avec un minimum de 3 m L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. <i>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</i>	

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâti à protéger**" 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'apparats 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, 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 :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > 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, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > 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.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Implantation et respect du terrain naturel

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

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

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

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

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

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour les constructions principales existantes :

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

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit des extensions sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine, sauf en cas de toitures dites plates ou en pentes faibles. Les matériaux de couverture employés pour l'extension sont identiques à ceux de la construction existante.

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

- > L'inclinaison maximale des pentes est fixée à 35%. (Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.)
- > La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties non destinées à être recouvertes (capteurs solaires, vérandas, etc.).
- > Les toitures terrasses, notamment pour les annexes de petites dimensions, sont admises sous réserve d'une implantation et d'un traitement permettant une composition harmonieuse avec la construction principale et sa toiture en pente.

Pour les nouvelles constructions comportant des toitures dites plates ou en pentes faibles, ou des effets de toiture :

Le projet doit prendre en considération le contexte et s'inscrire dans l'ambiance urbaine existante du site avec discrétion.

Toitures des autres constructions

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites à l'exception des panneaux solaires dès lors qu'ils s'intègrent au contexte environnant.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures autres qu'agricoles

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les murs de soutènement et les murs pleins de 3m de longueur maximum de part et d'autre de l'accès pour permettre la réalisation du portail d'accès au terrain.

Les clôtures seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

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

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

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existants doivent être conservés et entretenus au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

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

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

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à condition d'être compensé. Les haies sont replantées en respectant les dispositions suivantes :

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

6.2.3 LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

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

Les plantations à réaliser respectent les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est aménagée de part et d'autre.
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au **minimum 60%** de la superficie du terrain.

Les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux projets de construction de piscines.

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

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

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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.

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 ménagers 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

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 déroquées que si le propriétaire justifie d'une concession de long terme dans un parc de stationnement public ou privé dans l'environnement immédiat (500m).

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

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

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.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.5.

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

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

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de changement de destination et de sous destination, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.

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 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone N Obligations de création de place de stationnement		
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logements</i>	1 place par logement
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole ou forestière</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, Le nombre de places 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.

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.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les routes départementales est interdite.

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 m.

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.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

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 qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément 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.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.



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.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > **par infiltration**, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un **système de récupération des eaux de pluie** (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour **la rétention et la régulation de ses eaux pluviales**.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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.



Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

Accotement enherbé :

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Le cas échéant, la configuration de l'aire de retournement doit permettre au véhicule de collecte des déchets ménagers d'effectuer un demi-tour sans 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et d'usage, sans

disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

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

Balcon :

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

Bâtiment

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

Clôture à claire voie :

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée par des barreaux espacés laissant du jour et de l'air entre eux (grille en métal), ou 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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 20 sous-destinations.

Égout de toiture :

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

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement,

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Etage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale du bâtiment.

Epaisseur d'un bâtiment

L'épaisseur d'un bâtiment caractérise la distance entre les deux façades principales d'un bâtiment. Les façades principales d'une construction principale sont celles qui présentent la plus grande longueur et qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

L'épaisseur des bâtiments se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade comme les balcons ou loggias.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des

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

Façade :

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

Faîtage :

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

Fossé :

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

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

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

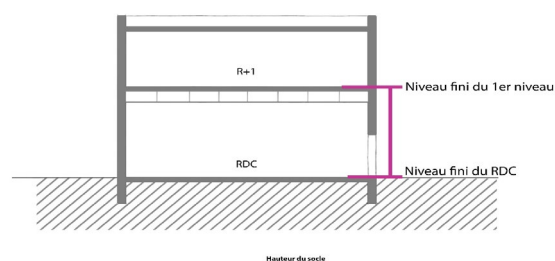
Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse),

pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

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

La hauteur du rez-de-chaussée se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier niveau (ou de l'entre sol).



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

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

exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.

- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.

- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages

- les parties enterrées des constructions.

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

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

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

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

Loggia :

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

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées 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.

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Opérations d'ensemble :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

> Longueur : 5 mètres

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

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

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

Rez-de-chaussée actif :

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

Ruine :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Voies ou emprises publiques :

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

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

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

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

Modalités d'application :

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

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

Voir les définitions « limite d'emprise de la voie », « modèle d'insertion et d'implantation des constructions », « Bandes de constructibilité »

Voie commune :

Voie ouverte ou non à la circulation générale et assurant la desserte automobile de plusieurs propriétés.

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.

